

Årsredovisning 2020

Brf Bården 1

Org nr 769607-5220



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 Bården 1, med säte i Bromma, 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). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2009-06-01 fastigheten Bården 1 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 19 090 465 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bården 1 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 1 252 kvadratmeter. Fastigheten består av 31 st bostadslägenheter, varav 29 lägenheter är upplåtna som bostadsrätt och två lägenheter är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 200 kvadratmeter, varav 1 106 kvm avser bostadsrättsarean och 94 kvm avser hyreslägenheterna. Byggnaden uppfördes 1945. Under åren har renoveringar gjorts.

2019 - Installering av nya entréportar

2017 - Renovering av bottenstammar

2016 - Renovering av trapphusen

2013 - Renovering av elen i trapphusen (belysning inomhus i allmänna utrymmen samt utomhus) och installation av kodlås på tre portar.

2010 - Stambyte och elstigar. Fönsterrenovering. Nybyggd tvättstuga i källarplanet.

2001 - Renovering av yttertak.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret och har en tilläggförsäkring hos Anticimex.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 44 299 (1429) kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 22 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 000 000 kr och markvärde 11 800 000 kr. Värdeår är 1945.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen som registrerats av Bolagsverket den 6 maj 2009.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 858 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fonden avsätts årligen ett belopp i enlighet med fastighetens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Fredrik Olofsson	ordförande
	Emelie Nissan	
	Joakim Olofsson	
	Jesper Blomgren	

Suppleanter	Sofia Järemo
-------------	--------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Johan Wall
Auktoriserad revisor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2020 var för Brf Bården 1 ett lugnt år där inga större händelser inträffade. Styrelsen förvaltade och stärkte ekonomin genom att omförhandla lånen till lägre räntekostnad och hyrorna höjdes vilket blad annat givit utrymme till att sänka årsavgifterna. Entrétaken målades om, rörelsestyrda armaturer installerades i källaren och nya buskar planterades utomhus.

För 2021 väntar nya omförhandlingar av lånen, vilket kommer att sänka kostnaderna ytterligare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (37) medlemmar. Under året har 4 (4) medlemmar tillträtt samt 5 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 antal överlåtelser samt ingen upplåtelse.

Tre st medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 111	1 093	1 087	1 079	1 082
Resultat efter finansiella poster	-98	-169	-412	-1 433	-370
Soliditet (%)	68,14	65,95	66,12	62,66	61,64
Fastighetslån/kvm (kr)	8 137	8 333	8 333	10 000	10 000
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,78	1,74	1,75	1,83	2,01
Årsavgift/kvm (kr)	858	903	903	903	903

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.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 774 618	3 426 551	198 283	-3 280 579	-169 421	19 949 452
Disposition av föregående års resultat:			332 000	-501 421	169 421	0
Årets resultat					-98 073	-98 073
Belopp vid årets utgång	19 774 618	3 426 551	530 283	-3 782 000	-98 073	19 851 379

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 781 999
årets förlust	-98 073
	-3 880 072
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	28 000
i ny räkning överföres	-3 908 072
	-3 880 072

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 111 234	1 093 353
Övriga rörelseintäkter		21 091	28 003
Summa rörelseintäkter		1 132 325	1 121 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-665 895	-670 895
Övriga externa kostnader	4	-131 277	-174 552
Personalkostnader	5	-42 054	-40 083
Avskrivningar		-230 929	-230 929
Summa rörelsekostnader		-1 070 155	-1 116 459
Rörelseresultat		62 170	4 897
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 243	-174 318
Summa finansiella poster		-160 243	-174 318
Resultat efter finansiella poster		-98 073	-169 421
Årets resultat		-98 073	-169 421

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 538 562	27 755 679
Inventarier, verktyg och installationer	7	218 811	232 623
Summa materiella anläggningstillgångar		27 757 373	27 988 302
Summa anläggningstillgångar		27 757 373	27 988 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 666
Övriga fordringar		3 921	65 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 433	37 996
Summa kortfristiga fordringar		55 354	104 799
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 318 999	2 157 679
Summa kassa och bank		1 318 999	2 157 679
Summa omsättningstillgångar		1 374 353	2 262 478
SUMMA TILLGÅNGAR		29 131 726	30 250 780

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 774 618	19 774 618
Upplåtelseavgifter		3 426 551	3 426 551
Fond för yttre underhåll		530 283	198 283
Summa bundet eget kapital		23 731 452	23 399 452
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 781 999	-3 280 578
Årets resultat		-98 073	-169 421
Summa fritt eget kapital		-3 880 072	-3 449 999
Summa eget kapital		19 851 380	19 949 453
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	0
Leverantörsskulder		33 981	49 736
Skatteskulder		86 986	84 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	159 379	167 457
Summa kortfristiga skulder		5 280 346	301 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 131 726	30 250 780

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och standardförbättringar	100 år
Fjärrvärmecentral	50 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	948 840	998 820
Hyror bostäder	108 144	94 533
Kabel-TV och bredband	54 250	0
	1 111 234	1 093 353

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	52 858	48 211
Trädgårdsskötsel	7 904	0
Kostnader i samband med städdagar	0	2 415
Städkostnader	27 682	0
Snöröjning/sandning	10 500	2 813
Besiktningkostnader	0	2 950
Reparationer	59 053	22 041
Planerat underhåll	125 750	218 610
Bevakn.kostn utryckning/jour	0	4 344
Fastighetsel	18 039	20 187
Uppvärmning	214 559	225 278
Vatten och avlopp	30 993	28 869
Avfallshantering	23 476	21 467
Försäkringskostnader	14 276	45 586
Kabel-tv	6 234	10 258
Bredband	58 678	15 748
Förbrukningsmaterial	15 893	2 118
	665 895	670 895

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kommunal fastighetsavgift	44 299	42 687
Konstaterad kundförlust	0	15 381
Kostnader för styrelsemöten	1 945	0
Ekonomisk förvaltning	43 685	43 061
Avgifter Bolagsverket	700	800
Övriga förvaltningskostnader	6 831	90
Upprättande av underhållsplan	0	23 125
Upprättande av energideklaration	0	11 875
Serviceavg till branschorgan	4 890	5 142
Bankkostnader	3 098	2 966
Juridisk konsultation	0	6 300
Revisionsarvode extern revisor	24 438	23 125
Föreningsgemensamma aktivitet.	1 391	0
	131 277	174 552

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	32 000	30 500
Sociala avgifter	10 054	9 583
	42 054	40 083

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 111 439	30 111 439
Ingående avskrivningar	-2 355 760	-2 138 643
Årets avskrivningar	-217 117	-217 117
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 572 877	-2 355 760
Utgående redovisat värde	27 538 562	27 755 679
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
	22 800 000	22 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	299 684	299 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 684	299 684
Ingående avskrivningar	-67 061	-53 249
Årets avskrivningar	-13 812	-13 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 873	-67 061
Utgående redovisat värde	218 811	232 623

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	7 047	27 248
Anticimex	22 838	0
Bredband	10 714	10 748
Snöröjning	3 750	0
Kabel-tv	2 084	0
Medlemsavgift	5 000	0
	51 433	37 996

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Lån bundet t.o.m.	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,930	2022-09-09	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,760	2021-09-24	2 000 000	1 000 000
Swedbank	2,110	2023-09-25	1 000 000	2 000 000
Swedbank	1,710	2021-09-24	3 000 000	3 000 000
Swedbank			0	1 000 000
Avgår kortfristig del av lån			-5 000 000	
			4 000 000	10 000 000

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:
Lån som förfaller inom ett år: 5 000 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsel	571	693
Fjärrvärme	27 407	28 820
Avfallskostnader	3 912	3 582
Vatten- och avlopp	5 743	4 821
Städning	2 063	0
Revision	22 000	22 000
Upplupna räntekostnader	14 722	14 971
Förutbetalda avgifter och hyror	82 961	92 570
	159 379	167 457

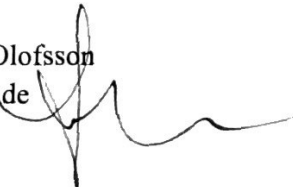
Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

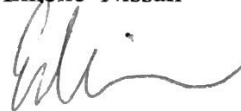
Bromma

2021-06-16

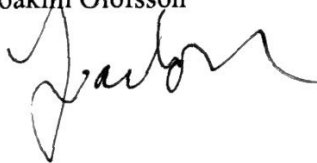
Fredrik Olofsson
Ordförande



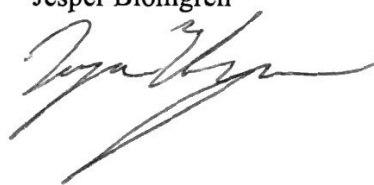
Emelie Nissan



Joakim Olofsson



Jesper Blomgren



Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Wall
Auktoriserad revisor