

Årsredovisning 2020

Brf Besmansvägen 18-22

Org nr 769619-6463



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 Bostadsrättsföreningen Besmansvägen 18-22, fastigheten Skålpundet 1, Bromma i Stockholms kommun, organisationsnummer 769619-6463 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet.

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 2016-11-14.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2009-02-10.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skålpundet 1, Bromma i Stockholms kommun år 2009. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 20 301 450 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc. Föreningens fastighet byggdes år 1942 och ombyggnation gjordes år 2003. Fastigheten består av 19 st bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 779 kvadratmeter. Marken innehåller med tomträtt, markareal för tomträten uppgår till 965 kvadratmeter.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Föreningens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 19 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 400 000 kr och markvärdet är 8 000 000 kr. Värdeår är 2003.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2019 haft följande sammanställning:

Ledamöter:

Kurt Lindström ordförande

Nina Axnäs

Linnea Andersson

Danijela Siemssen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i föreningen. Styrelsen har under året haft fyra protokollförda sammanträdanden.

Revisor

Föreningen har utsett auktoriserad revisor Håkan Daniels.

Väsentliga händelser under året

Vi kan lägga ytterligare ett år bakom oss som bostadsrättsförening. Inga driftstörningar av betydelse har inträffat och allt har fungerat väl. Under detta speciella år har aktivitetsnivån varit låg. Vi kunde ha årsmötet utomhus i början på juni. Planerade utbytet av alla fönster och balkongdörrar fick skjutas framåt till någon gång under 2021. Dörren till cykelförrådet byttes ut i december.

Gruppavtal tecknades med Bahnhof för fiberuppkoppling till samtliga lägenheter.

Kompostering av avfall planerades att införas hösten 2020 men kommer att införas under 2021.

Planerat byte av radiatorventiler i källaren under 2021.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årskiftet 24 (25) medlemmar. Under året har 1(6) överlåtelser genomförts.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	690	675	701	701
Resultat efter finansiella poster	-20	-265	-37	-105
Soliditet (%)	85,14	84,79	78,72	78,46
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	3 851	3 979	5 392	5 520
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,06	1,39	1,10	1,45
Årsavgift per kvm	885	826	863	863

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Skuldränta

Föreningens räntekostnader i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 150 829	1 787 948	368 331	-1 811 680	-265 298	18 230 130
Disposition av föregående års resultat:			58 200	-323 498	265 298	0
Årets resultat					-19 820	-19 820
Belopp vid årets utgång	18 150 829	1 787 948	426 531	-2 135 178	-19 820	18 210 310

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 135 179
årets förlust	-19 820
	-2 154 999

behandlas så att	
reservering till fond för yttre underhåll	58 200
i ny räkning överföres	-2 213 199
	-2 154 999

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	689 688	675 218
Övriga rörelseintäkter		13 338	3 414
Summa rörelseintäkter		703 026	678 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-392 557	0
Övriga externa kostnader	4	-79 195	-679 750
Avskrivningar		-218 794	-218 794
Summa rörelsekostnader		-690 546	-898 544
Rörelseresultat		12 480	-219 912
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 300	-45 386
Summa finansiella poster		-32 300	-45 386
Resultat efter finansiella poster		-19 820	-265 298
Årets resultat		-19 820	-265 298

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	19 315 682	19 534 476
Summa materiella anläggningstillgångar		19 315 682	19 534 476
Summa anläggningstillgångar		19 315 682	19 534 476
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 717
Övriga fordringar		22	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	31 045	19 103
Summa kortfristiga fordringar		31 067	27 820
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 041 431	1 938 433
Summa kassa och bank		2 041 431	1 938 433
Summa omsättningstillgångar		2 072 498	1 966 253
SUMMA TILLGÅNGAR		21 388 180	21 500 729

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 150 829	18 150 829
Upplåtelseavgifter		1 787 948	1 787 948
Fond för yttre underhåll		426 531	368 331
Summa bundet eget kapital		20 365 308	20 307 108
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 135 179	-1 811 680
Årets resultat		-19 820	-265 298
Summa Ansamlad förlust		-2 154 999	-2 076 978
Summa eget kapital		18 210 309	18 230 130
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	2 900 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		2 900 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	100 000	100 000
Leverantörsskulder		4 794	10 387
Skatteskulder		53 314	51 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	119 763	108 646
Summa kortfristiga skulder		277 871	270 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 388 180	21 500 729

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	0	32 130
Årsavgifter bostäder	689 688	643 088
	689 688	675 218

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Tekniskförvaltning	23 393	0
Trädgårdsskötsel	39 105	0
Trivselåtgärder	468	0
Städning	34 266	0
Reparation och underhåll	16 458	0
Fastighetsel	114 238	0
Vatten- och avlopp	22 961	0
Avfallshantering	38 095	0
Fastighetsförsäkring	18 460	0
Kabel-TV	5 269	0
Bredband	22 188	0
Tomträttsavgälder	56 700	0
Snöröjning/sandning	956	0
	392 557	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	27 151	26 163
Föreningsgemensamma kostnader	2 124	3 430
Revisionsarvode	17 250	16 000
Ekonomisk förvaltning	26 244	27 062
Bankkostnader	2 964	2 378
Konsultarvoden	0	40 000
Övriga poster	3 462	5 260
Förbrukningsinventarier	0	21 690
Tomträttsavgälder	0	56 700
Fastighetsel	0	108 022
Snöröjning/sandning	0	6 938
Städning	0	54 399
Vatten- och avlopp	0	26 351
Kabel-TV	0	3 890
Bredband	0	1 296
Fastighetsförsäkring	0	17 981
Reparation och underhåll	0	213 520
Tekniskförvaltning	0	15 390
Avfallshantering	0	33 279
	79 195	679 749

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 879 391	21 879 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 879 391	21 879 391
Ingående avskrivningar	-2 344 915	-2 126 121
Årets avskrivningar	-218 794	-218 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 563 709	-2 344 915
Utgående redovisat värde	19 315 682	19 534 476

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	14 175	14 175
Försäkring	4 455	3 611
Kabel-TV	1 321	1 317
Bredband	11 094	0
	31 045	19 103

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,02	2022-12-28	1 400 000	1 460 000
SEB	1,09	2022-01-28	1 600 000	1 640 000
			3 000 000	3 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	100 000

Lån som förfaller inom ett år klassifieras som kortfristig skuld.
Amorteringar 2021 uppgår till 100 000 kr.

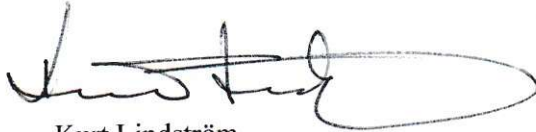
Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	1 409	1 919
Revision	15 000	15 000
Elavgifter	30 412	23 886
Sophantering	1 938	2 000
Vatten- och avlopp	6 284	5 999
Förutbetalda avgifter och hyror	64 720	59 843
	119 763	108 647

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 475 000	6 475 000
	6 475 000	6 475 000

Bromma 2021-03-29



Kurt Lindström



Linnea Andersson



Nina Axnäs



Danijela Siemssen

Min revisionsberättelse har lämnats 3/5 2021



Håkan Daniels
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Besmansvägen 18-22
Org.nr. 769619-6463

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Besmansvägen 18-22
Org.nr. 769619-6463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Besmansvägen 18-22 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Besmansvägen 18-22 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2021



Håkan Danföls
Auktoriserad revisor