

Årsredovisning

för

Brf Alviken 11

716417-9835

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Alviken 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemmarnas rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-11-19.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Alviken 11 bebyggdes 1929 och är belägen i Bromma kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 30 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Lägenhetsfördelning:

19 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1.627 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-27 bestått av:

Ordinarie	Markus Lindgren Martin Ericson Jimmy Wendel	Ordf. Vice ordf.
Suppleanter	Alexander Sandor Ulrika Heikkinen Heléne Hagman	
Revisor	Joanna Ekehult	
Valberedning	Alexander Sandor	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-09-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extrastämma hölls 2020-09-16 där uppdaterade stadgar antogs.

Ett nytt dokument för regler vid renovering/ändring av lägenhet antogs.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 40 (42) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har utförts av Vanadiscare AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 044	1 047	1 016	989
Resultat efter finansiella poster	40	-123	-904	-201
Soliditet (%)	3	1	5	24
Kassalikviditet (%)	356	237	93	416
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	6	6
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	406	206	6	113
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	608	608	608	608
Lån kronor per kvm yta	2 130	2 130	2 007	2 007

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 174 708	704 117	206 450	-2 908 397	-122 840
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-122 840	122 840
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					39 873
Belopp vid årets utgång	2 174 708	704 117	406 450	-3 231 237	39 873

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 231 237
årets vinst	39 873
	-3 191 364
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 191 364
	-3 191 364

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 044 099	1 046 700
Övriga rörelseintäkter		31 751	107 856
Summa rörelseintäkter		1 075 850	1 154 556
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-683 888	-872 305
Övriga externa kostnader	5	-81 120	-87 404
Personalkostnader	6	-31 541	-31 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 260	-222 015
Summa rörelsekostnader		-971 809	-1 213 264
Rörelseresultat		104 041	-58 708
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 168	-64 132
Summa finansiella poster		-64 168	-64 132
Resultat efter finansiella poster		39 873	-122 840
Resultat före skatt		39 873	-122 840
Årets resultat		39 873	-122 840

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 062 042	3 237 302
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 062 042	3 237 302
Summa anläggningstillgångar		3 062 042	3 237 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 402	0
Övriga fordringar	9	20 664	411 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	81 388	68 858
Summa kortfristiga fordringar		104 454	480 497
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		587 753	8 736
Summa kassa och bank		587 753	8 736
Summa omsättningstillgångar		692 207	489 233
SUMMA TILLGÅNGAR		3 754 249	3 726 535

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 174 708	2 174 708
Upplåtelseavgifter		704 117	704 117
Yttre reparationsfond		406 450	206 450
Summa bundet eget kapital		3 285 275	3 085 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 231 237	-2 908 397
Årets resultat		39 873	-122 840
Summa fritt eget kapital		-3 191 364	-3 031 237
Summa eget kapital		93 911	54 038
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 466 000	3 466 000
Summa långfristiga skulder		3 466 000	3 466 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 597	52 311
Skatteskulder		4 272	3 356
Övriga skulder	13	-688	14 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	159 157	136 088
Summa kortfristiga skulder		194 338	206 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 754 249	3 726 535

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		104 041	-58 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		175 260	222 015
Erlagd ränta		-64 168	-63 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		215 133	99 745
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15 028	-688
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-12 159	-24 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten		187 946	74 499
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		0	200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	200 000
Årets kassaflöde		187 946	274 499
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		399 807	125 308
Likvida medel vid årets slut		587 753	399 807

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag(K2).

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker sedan 2017 av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen. Omföringen sker mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har skett under året med 200 000 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter övriga	0	3 000
Årsavgifter bostäder	988 620	988 620
Debiterade avgifter	17 342	0
Övriga ersättningar och intäkter	931	301
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 877	10 698
Internet intäkter, ej momsregistrerade	55 080	55 080
Försäkringsersättningar	0	96 857
	1 075 850	1 154 556

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	50 859	34 980
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	8 750	68 519
	59 609	103 499

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Städ och yttre skötsel	31 763	36 407
Obligatorisk ventilationskontroll	0	18 750
Fastighetsel	20 891	25 945
Uppvärmning	254 556	266 617
Vatten	51 391	47 594
Sophämtning	19 571	20 959
Fastighetsförsäkring	25 479	24 840
Avgälder, arrenden och avgifter	120 900	120 900
Kabel-TV / Internet	56 859	55 432
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	42 870	41 310
Energideklarationer	0	11 875
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	98 177
	624 280	768 806

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	22 334	22 543
Förvaltningsarvode	51 306	47 085
Övriga förbrukningsinventarier/material	7 480	17 776
	81 120	87 404

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	24 000	24 000
Sociala avgifter	7 541	7 541
	31 541	31 541

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 664 459	8 664 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 664 459	8 664 459
Ingående avskrivningar	-5 427 157	-5 205 142
Årets avskrivningar	-175 260	-222 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 602 417	-5 427 157
Utgående redovisat värde	3 062 042	3 237 302
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	34 000 000	34 000 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 375	109 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 375	109 375
Ingående avskrivningar	-109 375	-109 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 375	-109 375
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	20 664	20 568
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	391 071
	20 664	411 639

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 388	68 858
	81 388	68 858

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,860	2022-10-30	3 266 000	3 266 000
Stadshypotek	1,710	2024-04-30	200 000	200 000
			3 466 000	3 466 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 466 000 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 750 000	3 750 000
	3 750 000	3 750 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	0	7 200
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	-3 141	7 542
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	2 453	0
	-688	14 742

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 176	9 176
Förskottsbetalda hyror och avgifter	87 008	80 432
Upplupna vatten avgifter	8 570	8 179
Upplupna uppvärmningskostnader	32 863	35 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 501
Upplupna löner och arvoden	14 000	0
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	7 541	0
	159 158	136 088

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	587 753	8 736
Avräkning Klientmedel	0	391 071
	587 753	399 807

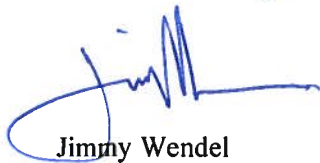
Not 16 Väsentliga händelser erfter räkenskapsårets slut

Ingen väsentlig händelse efter räkenskapsårets slut.

Bromma 2021-04-21


Markus Lindgren


Martin Ericson


Jimmy Wendel

Min revisionsberättelse har lämnats .

Joanna Ekehult
Revisor