

Årsredovisning 2020

BRF ÖSTERMALM MINDRE 8

716417-5833



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖSTERMÅLM MINDRE 8

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ALVIKEN 15 på adressen Gustavslundsvägen 173 i Bromma. Föreningen har 11 lägenheter om totalt 762 kvm och 2 lokaler om 193 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Johan Mattson	Ordförande
Lena Wik	Kassör
Alexandra Schröder	Styrelseledamot
Isabelle Johansson	Styrelseledarmot

VALBEREDNING

Styrelsen.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen (två i föreningen ledamöter)

REVISORER

Helena Nilsson Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2019 SPOLNING OCH FILMNING AV STAMMAR

2020 UNDERHÅLL AV SAMLINGSRÖR I KÄLLARENS BOTTENPLATTA

PLANERADE UNDERHÅLL

2021 Utbyte tvättmaskin i gemensamt tvättstuga

Renovering av ytterdörrar

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981.

Föreningens fastighet ALVIKEN 15 i Stockholms kommun förvärvades 1999. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Föreningen har fortfarande TV genom ComHem men dragit fiber och alternativ till ComHem erbjuds medlemmar. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2068.

Huset byggdes 1929 och består av en fastighet med 4 våningar. Byggnadens yta utgörs av 762 kvm lägenhetsyta och 193 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt, samt 2 lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrivs restaurangverksamhet.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att andrahandsuthyrning ska anmälas till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Något arvode till styrelsemedlemmarna eller intern revisor har ej utbetalats under det gångna året.

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

Framtida underhållsåtgärder följer enligt den underhållsplan som finns antagen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	978	934	922	915
Resultat efter fin. poster	-425	-234	-62	-259
Soliditet, %	16	23	22	23
Yttre fond	450	502	455	408
Taxeringsvärde	19 997	19 997	15 647	15 647
Bostadsyta, kvm	762	762	762	762
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	504	504	504
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 889	8 692	8 717	8 743
Genomsnittlig skuldränta, %	1,88	1,83	2,13	2,57
Belåningsgrad, %	89,40	85,19	83,31	81,92

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	2 725	-	-	2 725
Upplåtelseavgifter	1 468	-	-	1 468
Fond, yttre underhåll	502	-	-53	450
Balanserat resultat	-2 692	-234	53	-2 874
Årets resultat	-234	234	-425	-425
Eget kapital	1 769	0	-425	1 345

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 874
Årets resultat	-425
Totalt	<u>-3 298</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	60
Att från yttre fond i anspråk ta	-314
Balanseras i ny räkning	-3 045
	<u><u>-3 298</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		978	934
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		978	934
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 020	-755
Övriga externa kostnader	8	-39	-73
Personalkostnader	9	0	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218	-218
Summa rörelsekostnader		-1 277	-1 047
RÖRELSERESULTAT		-299	-113
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-126	-122
Summa finansiella poster		-126	-122
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425	-234
ÅRETS RESULTAT		-425	-234

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 577	7 775
Markanläggningar	12	392	402
Maskiner och inventarier	13	22	31
Pågående projekt		0	3
Summa materiella anläggningstillgångar		7 990	8 211
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 990	8 211
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	19
Övriga fordringar	14	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95	85
Summa kortfristiga fordringar		108	113
Kassa och bank			
Kassa och bank		505	519
Summa kassa och bank		505	519
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		612	632
SUMMA TILLGÅNGAR		8 603	8 843

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 193	4 193
Fond för yttre underhåll		450	502
Summa bundet eget kapital		4 643	4 696
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 874	-2 692
Årets resultat		-425	-234
Summa fritt eget kapital		-3 298	-2 926
SUMMA EGET KAPITAL		1 345	1 769
Avsättningar			
Avsättningar		73	63
Summa avsättningar		73	63
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 328	6 604
Övriga långfristiga skulder		165	165
Summa långfristiga skulder		3 493	6 769
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 446	19
Leverantörsskulder		86	87
Skatteskulder		3	3
Övriga kortfristiga skulder		34	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	123	103
Summa kortfristiga skulder		3 692	242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 603	8 843

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Östermalm Mindre 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	566	547
Årsavgifter, bostäder	409	384
Övriga intäkter	3	3
Summa	978	934

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	0	7
Fastighetsskötsel	1	47
Snöskottning	4	4
Städning	18	21
Trädgårdsarbete	4	3
Övrigt	0	11
Summa	26	92

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	145	16
Reparationer	21	47
Summa	166	63

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Stammar Samlingsrör Dagvattenbrunnar	267	62
Underhåll - vattenmätarkonsoll	42	0
Ny tvättmaskin till föreningens tvättstuga	47	0
Fuktskada lght 1303	0	50
Summa	356	113

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	12	15
Sophämtning	10	9
Uppvärmning	189	190
Vatten	28	49
Summa	239	263

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	41	41
Fastighetsförsäkringar	49	40
Fastighetsskatt	52	51
Kabel-TV	3	3
Tomträttsavgälder	88	88
Summa	233	224

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	29	28
Övriga förvaltningskostnader	10	43
Summa	39	73

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Övriga personalkostnader	0	1
Summa	0	1

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	126	122
Summa	126	122

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	10 495	10 495
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 495	10 495
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 720	-2 521
Årets avskrivning	-198	-198
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 918	-2 720
Utgående restvärde enligt plan	7 577	7 775

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 116	10 116
Taxeringsvärde mark	9 881	9 881
Summa	19 997	19 997

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	507	507
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	507	507
Ingående ackumulerad avskrivning	-105	-95
Årets avskrivning	-10	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-115	-105
Utgående restvärde enligt plan	392	402
NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	102	102
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102	102
Ingående ackumulerad avskrivning	-71	-61
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-80	-71
Utgående restvärde enligt plan	22	31
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9	9
Summa	9	9
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	7	7
Försäkringspremier	48	45
Förvaltning	12	7
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	22	22
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2
Summa	95	85

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-04-30	1,65 %	1 596	1 596
Stadshypotek	2022-12-01	1,93 %	1 541	1 541
Stadshypotek	2022-10-30	1,35 %	1 807	1 826
Stadshypotek	2021-03-02	1,49 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2021-03-16	1,49 %	230	360
Stadshypotek	2021-01-04	1,83 %	300	300
Stadshypotek	2021-02-01	1,49 %	300	
Summa			6 774	6 623
<i>Varav kortfristig del</i>			3 446	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	82	79
Uppvärmning	21	0
Utgiftsräntor	10	15
Vatten	8	8
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	1
Summa	123	103

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 700	6 700
Summa	6 700	6 700

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Alexandra Schröder
Styrelseledamot

Johan Mattsson
Ordförande

Lena Wik
Kassör

Isabelle Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Helena Nilsson
Internrevisor

Verification

Transaction ID	SJI4oborO-Bkl8NjWiru
Document	år.pdf
Pages	16
Sent by	Christoffer Malm

Signing parties

Johan Mattsson	mattssonjoh@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Lena Wik	lenawik@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Alexandra Kristina Schröder	alexandra.schroder@outlook.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Isabelle Johansson	isabeelle_johansson@hotmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Helena Nilsson	helenanil@gmail.com	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to lenawik@hotmail.com

2021-04-07 12:36:35 CEST,

E-mail invitation sent to mattssonjoh@gmail.com

2021-04-07 12:36:35 CEST,

E-mail invitation sent to Isabeelle_johansson@hotmail.com

2021-04-07 12:36:35 CEST,

E-mail invitation sent to alexandra.schroder@outlook.com

2021-04-07 12:36:35 CEST,

Clicked invitation link Alexandra Kristina Schröder

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-07 15:23:33 CEST,IP: 158.174.84.201

Document viewed by Alexandra Kristina Schröder

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-07 15:23:33 CEST,IP: 158.174.84.201

Document signed by Alexandra Schröder

Birth date: 1987/06/11,2021-04-07 15:24:43 CEST,

Clicked invitation link Lena Wik

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G960F Build/QP1A.190711.020; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-04-08 21:03:47 CEST,IP: 90.129.221.18

Document viewed by Lena Wik

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G960F Build/QP1A.190711.020; wv) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Version/4.0 Chrome/89.0.4389.105 Mobile Safari/537.36 EdgW/1.0,2021-04-08 21:03:48 CEST,IP: 90.129.221.18

Document signed by LENA WIK

Birth date: 1960/04/30,2021-04-08 21:05:57 CEST,

Clicked invitation link Johan Mattsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-10 13:02:20 CEST,IP: 158.174.84.199

Document viewed by Johan Mattsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.90 Safari/537.36,2021-04-10 13:02:22 CEST,IP: 158.174.84.199

Document signed by Lars Johan Mattsson

Birth date: 1990/08/17,2021-04-10 13:05:24 CEST,

E-mail invitation sent to isabeelle_johansson@hotmail.com

2021-04-12 15:51:38 CEST,

E-mail invitation sent to isabeelle_johansson@hotmail.com

2021-04-12 16:09:43 CEST,

Clicked invitation link Isabelle Johansson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 20:03:38 CEST,IP: 94.191.136.240

Document viewed by Isabelle Johansson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 20:03:38 CEST,IP: 94.191.136.240

Document signed by ISABELLE JOHANSSON

Birth date: 1989/09/23,2021-04-12 20:04:27 CEST,

E-mail invitation sent to helenanil@gmail.com

2021-04-12 20:04:27 CEST,

Clicked invitation link Helena Nilsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-13 06:45:01 CEST,IP: 158.174.84.200

Document viewed by Helena Nilsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 13_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/13.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-13 06:45:02 CEST,IP: 158.174.84.200

Document signed by HELENA NILSSON

Birth date: 1988/12/06,2021-04-13 06:47:13 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

