

# Årsredovisning 2020

## Brf Vidängsvägen 16

Org nr 769614-7508



[www.fastum.se](http://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 Vidängsvägen 16, med säte i STOCKHOLM, 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). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tid.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juli 2006.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har beteckningen Taberg 9, med adress Vidängsvägen 16, i Bromma, i Stockholms län.

Fastigheten som är upplåten med tomträtt, består av 1 hus i tre våningar med totalt 8 bostadsrätter, 2 st butikslokaler i markplan, gemensam tvättstuga samt inredd vind och källare.

1 av lokalerna är under ombyggnad till två lägenheter..

Bostadsrättsyta 326 kvm samt lokalyta 105 kvm, under ombyggnation 62 kvm.

Nuvarande tomträttsperiod är 2015-01-01 - 2024-12-31.

#### Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
4 st	1,5 rum och kök
2 st	2 rum och kök

#### Föreningens hyreslokaler

Kontrakten på föreningens hyreslokal löper enligt följande:

<u>Lokal</u>	<u>Hyrestagare</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Löptid t o m</u>
Restaurang	Kullens Bar och Kök AB	105	2021-09-30

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2020 till 1429 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 11 885 000 kr, varav byggnadsvärdet är 7 256 000 kr och markvärde 4 629 000 kr. Värdeår är 2006.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2011 med 10% och den 1 januari 2012 med 5%.

Årsavgifterna sänktes med 10% fr.o.m 1 oktober 2020.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet, 11 885 kronor för 2020 enligt föreningens stadgar.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Tommi Honkakumpu	Ordförande
	Frej Engström	
	Mathias Åhlberg	
	Christer Palmgren	

#### Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året inte haft några protokollförda sammanträden.

#### Revisor

BoRevision i Sverige AB

#### Valberedning

Ingen valberedning har valts.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

-Ändring av årsavgifter har genomförts. Årsavgifterna för medlemmar har minskats med 10%.

För medlemmar som hyr ut i andra hand kvarstår avgiften på samma nivå som innan ändring.

-Föreningen har haft ett medlemsbyte.

-Föreningen har med hjälp från sin ekonomiska förvaltare Fastum utformat ett förslag till nytt hyreskontrakt för hyresgästen Kullens kök och bar. Hyreskontraktet har godkänts och avtalet har skrivits under av båda parter. Det nya hyresavtalet börjar gälla från den 31/9- 2021.

-Byggfirman Rask AB har anlitats för lägenhetskonverteringen som totalentreprenör för ombyggnationen och har vid årets slut nästintill färdigställt sitt uppdrag med gott resultat.

### Medlemsinformation

Föreningen har 11 (11) st medlemmar fördelade på 8 bostadsrätter.  
Under året har 1 (1) överlåtelse skett.

### 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.

### Fastighetens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån dividerat med balansomslutning.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	528	653	643	643	649
Resultat efter finansiella poster	-97	73	-373	-1 769	73
Soliditet (%)	20,3	24,8	24,1	25,8	43,8
Fastighetens belåningsgrad (%)	76	73	81	81	61
Årsavgift per kvm kr	1 012	1 038	1 038	1 038	1 038
Lån per kvm bostadsyta kr	28 119	23 304	23 688	23 697	17 785

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 494 000	350 943	-2 337 753	72 541	<b>2 579 731</b>
Disposition av föregående års resultat:		11 885	60 656	-72 541	<b>0</b>
Årets resultat				-97 429	<b>-97 429</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 494 000</b>	<b>362 828</b>	<b>-2 277 097</b>	<b>-97 429</b>	<b>2 482 302</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 277 097
årets förlust	-97 429
	<b>-2 374 526</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	11 885
i ny räkning överföres	-2 386 411
	<b>-2 374 526</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	528 348	653 104
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>528 348</b>	<b>653 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-246 072	-233 735
Övriga externa kostnader	4	-79 838	-77 777
Personalkostnader	5	-26 284	-19 713
Avskrivningar		-106 900	-106 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-459 094</b>	<b>-438 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>69 254</b>	<b>214 979</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-166 683	-142 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-166 683</b>	<b>-142 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-97 429</b>	<b>72 541</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-97 429</b>	<b>72 541</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6, 13	9 217 816	9 301 096
Inventarier, verktyg och installationer	7	47 238	70 858
Pågående nyanläggningar	8	2 103 820	93 160
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 368 874</b>	<b>9 465 114</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 368 874</b>	<b>9 465 114</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	256 784	86 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 590	29 158
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>287 374</b>	<b>115 627</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		422 382	812 412
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>422 382</b>	<b>812 412</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>709 756</b>	<b>928 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 078 630</b>	<b>10 393 153</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 494 000	4 494 000
Fond för yttre underhåll		362 828	350 943
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 856 828</b>	<b>4 844 943</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 277 097	-2 337 753
Årets resultat		-97 429	72 541
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 374 526</b>	<b>-2 265 212</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 482 302</b>	<b>2 579 731</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 166 640	7 597 040
Leverantörsskulder		231 994	58 426
Skatteskulder		74 008	70 202
Övriga skulder		6 007	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	117 679	86 743
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 596 328</b>	<b>7 813 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 078 630</b>	<b>10 393 153</b>

## 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	120 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	330 039	338 496
Hyror lokaler	185 534	291 015
Debiterad fastighetsskatt	12 777	22 427
Överlåtelseavgift	0	1 162
Förseningsavgifter, övriga intäkter	-2	4
	<b>528 348</b>	<b>653 104</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städkostnader	9 335	8 727
Snöröjning/sandning	3 833	3 576
Reparationer	17 530	30 980
Planerat underhåll	36 932	0
Fastighetsel	71 103	85 524
Vatten och avlopp	25 954	24 038
Avfallshantering	8 476	7 350
Försäkringskostnader	10 829	11 771
Tomträttsavgäld	52 000	52 000
Kabel-tv	10 080	9 769
	<b>246 072</b>	<b>233 735</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	25 780	25 780
Fastighetsavgift	11 432	11 016
Revisionsarvode	12 925	13 236
Ekonomisk förvaltning	22 025	24 601
Bankkostnader	1 250	2 065
Övriga poster	6 426	1 079
	<b>79 838</b>	<b>77 777</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	20 000	15 000
Sociala avgifter	6 284	4 713
	<b>26 284</b>	<b>19 713</b>

### Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 994 000	9 994 000
Ingående anskaffningsvärden fastighetsförbättringar	649 611	649 611
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 643 611</b>	<b>10 643 611</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-692 904	-609 624
Årets avskrivningar	-83 280	-83 280
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-776 184</b>	<b>-692 904</b>
Ingående avskrivning fastighetsförbättringar	-649 611	-649 611
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-649 611</b>	<b>-649 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 217 816</b>	<b>9 301 096</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 256 000	7 256 000
Taxeringsvärden mark	4 629 000	4 629 000
	<b>11 885 000</b>	<b>11 885 000</b>

### Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 098	118 098
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>118 098</b>	<b>118 098</b>
Ingående avskrivningar	-47 240	-23 620
Årets avskrivningar	-23 620	-23 620
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-70 860</b>	<b>-47 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 238</b>	<b>70 858</b>

### Not 8 Pågående ombyggnation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 160	0
Inköp	2 010 660	93 160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 103 820</b>	<b>93 160</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 103 820</b>	<b>93 160</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	36 862	52
Avräkningskonto förvaltare	219 922	86 417
	<b>256 784</b>	<b>86 469</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	9 472	8 335
Tomträttsavgäld	13 000	13 000
Com Hem AB	2 553	2 520
Ekonomisk förvaltning	5 565	5 303
	<b>30 590</b>	<b>29 158</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,70	2021-02-03	1 962 231	1 971 837
SBAB	1,70	2021-02-03	1 868 500	1 885 295
SBAB	1,68	2021-03-08	590 107	592 892
SBAB	1,72	2021-01-15	213 079	246 549
SBAB	1,68	2021-03-08	486 473	489 217
SBAB	1,68	2021-02-26	446 250	461 250
SBAB	1,68	2021-02-26	1 900 000	1 950 000
SBAB	1,68	2021-03-17	1 700 000	0
Avgår kortfristig del av lån			-9 166 640	-7 597 040
			<b>0</b>	<b>0</b>

Föreningens alla lån förfaller till betalning under 2021, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna styrelsearvoden	20 000	0
Upplupna sociala avgifter på arvoden	6 284	0
Räntekostnader	6 972	86
Förutb hyror/avgifter	37 824	59 395
Upplupet revisionarvode	13 000	13 000
Upplupen städkostnad	1 077	350
Upplupen elkostnad	8 688	8 030
Upplupen vattenkostnad	4 328	4 020
Upplupen avfallskostnad	2 096	1 863
Upplupna konsultkostnader	17 409	0
	<b>117 678</b>	<b>86 744</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 297 000	9 297 000
	<b>9 297 000</b>	<b>9 297 000</b>

Bromma

Tommi Honkakumpu  
Ordförande

Frej Engström

Mathias Åhlberg

Christer Palmgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Fredriksson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB