

Årsredovisning

för

Brf Tegelsjö i Bromma

702002-3086

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Tegelsjö i Bromma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-11-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Tegelsjö 16 bebyggdes 1942 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten för ombildning till bostadsrättsförening 1943-09-29. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 21 lägenheter och 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 321 kvm Total lokalyta: 201 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus med 1 337 kr/lägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är försäkrad hos IF. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Försäkringen inkluderar ej bostadsrättstillägg varför varje enskild lägenhetsinnehavare bör lägga till detta i sin hemförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-06 bestått av:

Ordinarie	Thomas Kårén	ordförande
	Anna Olsson	kassör
	Viveka Ekmark	ledamot
	Patrik Svensson	ledamot
	Gunilla Solheim	ledamot
	David Bravo	ledamot

Suppleanter Victor Mickelsen
Jonathan Jaarne Norén

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Kajsa Borg
Suppleant Eva Henriks Humble

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-04-02 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett juni 2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Renovering av den lilla hyreslokalen (Jensen) pga fuktskada.
- * Uppgradering av elen i lilla hyreslokalen samt källargångar.
- * Renovering av entrédörrarna samt taken över dessa.
- * Under året har föreningen haft två städdagar (juni och november) samt grantändning med glögg vid första advent.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 30 (31) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (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 (tkr)	944	967	980	977
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-293	-593	-141	-107
Kassalikviditet (%)	137	188	300	258
Soliditet (%)	51	52	53	53

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin satser	Upplåtelse avgifter	Övrigt bundet eget kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	213 371	295 000	10 180 000	331 197	-3 000 201	-592 588
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				88 233	-88 233	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					-592 588	592 588
Balanseras i ny räkning						
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat						-292 519
Belopp vid årets utgång	213 371	295 000	10 180 000	419 430	-3 681 021	-292 519

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 681 021
årets förlust	-292 519
	-3 973 540

behandlas så att	
till yttre reparationsfonden överföres	88 233
i ny räkning överföres	-4 061 773
	-3 973 540

Företagets 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	2		
Nettoomsättning		943 981	967 285
Övriga rörelseintäkter		7 726	10 679
Summa rörelseintäkter		951 707	977 964
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-749 681	-1 045 063
Övriga externa kostnader	5	-117 550	-124 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-292 336	-328 676
Summa rörelsekostnader		-1 159 567	-1 497 956
Rörelseresultat		-207 860	-519 992
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 659	-72 596
Resultat efter finansiella poster		-292 519	-592 588
Resultat före skatt		-292 519	-592 588
Årets resultat		-292 519	-592 588

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 684 859	13 977 195
Summa materiella anläggningstillgångar		13 684 859	13 977 195
Summa anläggningstillgångar		13 684 859	13 977 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		17 866	0
Övriga fordringar	7	6 903	376 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 367	23 356
Summa kortfristiga fordringar		62 136	399 815
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		265 450	2 610
Summa kassa och bank		265 450	2 610
Summa omsättningstillgångar		327 586	402 425
SUMMA TILLGÅNGAR		14 012 445	14 379 620

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		508 371	508 371
Uppskrivning av markvärde		10 180 000	10 180 000
Yttre reparationsfond		419 430	331 197
Summa bundet eget kapital		11 107 801	11 019 568
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 681 021	-3 000 201
Årets resultat		-292 519	-592 588
Summa fritt eget kapital		-3 973 540	-3 592 789
Summa eget kapital		7 134 261	7 426 779
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 638 987	6 738 987
Summa långfristiga skulder		6 638 987	6 738 987
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	100 000	80 000
Leverantörsskulder		15 648	34 696
Skatteskulder		4 062	3 246
Övriga skulder		7 538	1 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	111 949	94 396
Summa kortfristiga skulder		239 197	213 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 012 445	14 379 620

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 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 i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	167 520	164 856
Årsavgifter bostäder	776 040	776 040
Hysesrabatt hyresintäkter lokaler, momsregistrerad	-41 879	-15 911
Kabel-TV / Internet	42 300	42 300
Övriga ersättningar och intäkter	1 799	2 471
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 941	8 210
Öresutjämning	-14	-2
	951 707	977 964

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	136 867	101 863
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	145 488	503 044
	282 355	604 907

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	32 736	34 146
Yttre skötsel / Snöröjning	12 287	33 074
Besiktning	0	3 383
Energideklarationer	0	7 362
Fastighetsel	23 581	21 162
Uppvärmning	115 247	127 389
Vatten	32 338	27 502
Sophämtning	41 839	44 775
Fastighetsförsäkring	34 947	29 164
Självrisk/reparation försäkringsskador	65 872	9 113
Kabel-TV / Internet	66 420	66 059
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	38 119	37 027
Sotning	2 262	0
Serviceavtal	1 676	0
	467 324	440 156

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Möteskostnad styrelsen	12 192	7 400
Förvaltningsarvode	56 718	55 646
Föreningsavgifter	5 090	5 049
Möteskostnad övriga	9 939	6 414
Förbrukningsinventarier + förbrukningsmaterial	11 183	17 865
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad	7 558	8 372
Kontorsmaterial	2 640	2 183

Kreditupplysning	262	788
Möteskostnad stämma	204	0
Övriga externa tjänster	5 380	14 401
Extradebiteringar ekonomisk förvaltning	6 385	6 100
	117 551	124 218

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 992 960	9 992 960
Ingående anskaffningsvärde mark	220 000	220 000
Markanläggningar	18 885	18 885
Uppskrivning av markvärde år 2016	10 180 000	10 180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 411 845	20 411 845

Ingående avskrivningar enligt plan	-6 434 650	-6 105 974
Årets avskrivningar enligt plan	-292 336	-328 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 726 986	-6 434 650

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden byggnader	13 611 000	13 611 000
Taxeringsvärden mark	15 800 000	15 800 000
	29 411 000	29 411 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 856	73 246
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	4 047	290 957
Momsfordran.	0	12 256
	6 903	376 459

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	5 516	7 370
Förutbetald kabel-tv	0	15 986
Övriga förutbet kostn o Uppl int periodiseringskon	31 852	0
	37 368	23 356

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,850 %	Löpande	673 000	673 000
Swedbank	1,059 %	Löpande	767 750	767 750
Swedbank	0,850 %	Löpande	227 470	227 470

AKB

Swedbank	0,969 %	Löpande	2 301 000	2 301 000
Swedbank			0	1 615 625
Swedbank			0	309 428
Swedbank			0	924 714
Stadshypotek	0,770 %	2023-12-30	2 769 767	0
Kortfristig del			-100 000	-80 000
			6 638 987	6 738 987

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 238 987 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 624 000	7 624 000
	7 624 000	7 624 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl räntekostnad Externt	6 332	6 527
Förskottsbetalda hyror/avgifter	82 194	62 741
Upplupna uppvärmningskostnader	8 171	11 402
Upplupna elavgifter	5 398	1 125
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	9 855	12 600
	111 950	94 395

Bromma 2021-0524



Thomas Kårén
ordförande



Anna Olsson



Viveka Ekmark



Patrik Svensson



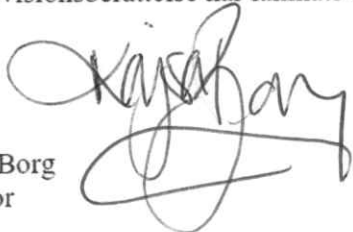
Gunilla Solheim



David Bravo

Min revisionsberättelse har lämnats .

Kajsa Borg
Revisor

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kajsa Borg', written over a large, stylized circular flourish.