

# Årsredovisning 2020

BRF FLÄDERGÅRDEN

769623-0189



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FLÄDERGÅRDEN

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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 kommer 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.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- 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.

### **FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET**

Föreningen registrerades 2011-04-19.

### **ÄKTA FÖRENING**

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Säte : Stockholm

### **FASTIGHETEN**

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna DALGÄRDET 1 och SMÅSTADEN 1 på adressen Flädervägen 6AB och Tistelvägen 1AB i Enskededalen. Föreningen har 7 hyreslägenheter och 25 bostadsrätter om totalt 1 329 kvm och 2 lokaler om 133 kvm samt förråd.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Nordeuropa Försäkring.

Föreningen har sedan 2020 en 30-årig underhållsplan för fastigheterna som ska revideras årligen.

### **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Fram till och med 2020-06-14

Hanna Eklund	Ledamot
Sara Nyman	Ledamot
Benjamin Bergh	Ledamot
Håkan Slotte	Ledamot

Fr.o.m årsstämma 2020-06-14

Sara Vestlund (fd. Nyman)	Ledamot
Andreas Vestlund	Ledamot
Sanna Reutland	Ledamot
Felicia Adolfsson	Ledamot
Martin Edlund	Ledamot

### **FIRMATECKNING**

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

### **REVISORER**

Katrine Elbra	Revisor KPMG
---------------	--------------

### **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

### UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2020-12	Grusgång på Flädervägen 6 restaurerades.
2020-11	OVK åtgärder i lägenhet på Flädervägen 6.
2020-10	Dräneringsarbete på Flädervägen 6, norra fasaden.
2019-12	Utfört stamspolning av köks- och badrumsavlopp samt kanalrengöring och OVK i lägenheterna.
2019-10	Underhåll av tak med rengöring, avlägsnande av mossa och behandling mot påväxt. Trasiga takpannor har byts ut och rännor samt stuprör har rensats från löv och skräp. Nyanockband har monterats.
2018-09	Byte av portkod för ökad säkerhet.
2018-09	Omläggning av gräsmatta på Flädervägen för att jämna ut marken och så nytt gräs.
2018-07	Jensen Drift har på uppdrag av styrelsen genomfört en okulär besiktning av husen och tagit fram en 30-årig underhållsplan. Planen kommer att ligga till grund för kommande reparationer och underhåll av fastigheterna.

### AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift
Städning trapphus	Skurgubben Städservice AB
Trädgård	AB Hägersten Trädgård
Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Fibernät	Bahnhof
Kabelnät (TV)	ComHem
Snöröjning på marken & sandning	Jensen Drift
Sophantering	BRF Enskededalsfjärden

## **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

Under våren och hösten arrangerades städdagar med insamling av grovsopor för borttransport.

Föreningen har erbjudit hyresgäster HLU för 2020, samt utfört HLU-åtgärder åt dessa.

Hösten 2020 togs beslut om att medverka i Hyresgästföreningens hyresförhandling för att se till att våra hyresbostäder har marknadsmässiga hyror.

Under 2019 togs ett beslut om att ta fram en ny professionell 30-årig underhållsplan för att kartlägga kommande åtgärder och behov samt för att få en tydlig kostnadsbild. Planen avser perioden 2020-2049. Byte av elcentral, målning av trapphus och ny maskinpark i tvättstugan utgör de största framtida investeringarna under en 10 års period. I år utfördes bland annat förbättring av grusgångarna på Flädervägen som en del av underhållsåtgärderna samt OVK åtgärder.

Fuktskadan som uppstod/upptäcktes hösten 2019 i ett källarförråd på Flädervägen 6A har åtgärdats under 2020. En dränering har gjorts längs med norra fasaden på Flädervägen 6 för att leda bort dagvatten. Det fuktdrabbade förrådet har tömts och på så vis har en bättre ventilation skapats i utrymmet. I samband med att dräneringen gjordes restaurerade man även grusgången på Flädervägen genom att bl.a. fylla på med makadam

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### **EKONOMI**

Föreningen har sammanlagt 3 lån på SBAB som tecknades vid ombildningen 2012. I år har styrelsen genomfört en omläggning av lånen vilket resulterade i minskade räntekostnader.

Föreningslokal: under årsstämman togs beslutet att avsluta hyresavtalet med Fallenius Form.

### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Nytt tomträttsavtal har skrivits mellan bostadsrättsföreningen och Stockholms stad för Dalgärdet 1 och Småstaden 1 under 2019. Den årliga tomträttsavgälden för Dalgärdet 1 har bestämts till 59 500 kr och 63 400 kr för Småstaden 1 från och med 2021-01-01. En särskild nedsättning gäller de fyra första åren enligt avtal.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 350	1 305	1 281	1 270
Resultat efter fin. poster	-323	-545	-343	-288
Soliditet, %	69	68	68	69
Yttre fond	419	413	72	52
Taxeringsvärde	23 369	23 369	20 691	20 691
Bostadsyta, kvm	1 329	1 329	1 329	1 329
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	838	821	798	798
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 119	7 146	7 176	7 198
Genomsnittlig skuldränta, %	1,46	1,83	2,20	2,64
Belåningsgrad, %	30,71	30,39	30,09	29,92

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Genomsnittlig skuldränta, % definieras som: årets räntekostnad / (( ingående låneskuld + utgående låneskuld) / 2)

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	23 209	-	-	23 209
Upplåtelseavgifter	2 128	-	-	2 128
Fond, yttre underhåll	413	-	6	419
Balanserat resultat	-3 013	-545	-6	-3 563
Årets resultat	-545	545	-323	-323
<b>Eget kapital</b>	<b>22 192</b>	<b>0</b>	<b>-323</b>	<b>21 869</b>



## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 563
Årets resultat	-323
Totalt	<u><b>-3 887</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	173
Balanseras i ny räkning	-4 060
	<u><u><b>-3 887</b></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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 350	1 305
Rörelseintäkter		4	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 354</b>	<b>1 308</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-936	-1 077
Övriga externa kostnader	7	-114	-114
Personalkostnader	8	-46	-46
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442	-442
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 538</b>	<b>-1 680</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-185</b>	<b>-372</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-139	-173
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139</b>	<b>-173</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-323</b>	<b>-545</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-323</b>	<b>-545</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	30 810	31 252
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 810</b>	<b>31 252</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>30 810</b>	<b>31 252</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9	13
Övriga fordringar	11	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	58	58
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>68</b>	<b>73</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		903	746
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>903</b>	<b>746</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>971</b>	<b>818</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 781</b>	<b>32 071</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		25 337	25 337
Fond för yttre underhåll		419	413
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 756</b>	<b>25 750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 563	-3 013
Årets resultat		-323	-545
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 887</b>	<b>-3 557</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 869</b>	<b>22 192</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	5 798	9 466
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 798</b>	<b>9 466</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 664	31
Leverantörsskulder		232	146
Skatteskulder		5	4
Övriga kortfristiga skulder		4	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	210	227
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 114</b>	<b>413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 781</b>	<b>32 071</b>

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>746</b>	<b>913</b>
Resultat efter finansiella poster	-323	-545
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	442	442
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>119</b>	<b>-102</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5	12
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69	-38
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>193</b>	<b>-127</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-35	-40
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-35</b>	<b>-40</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>158</b>	<b>-167</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>903</b>	<b>746</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flädergården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### 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	0-4,98 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningsstämman 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, bostäder	402	400
Hysesintäkter, lokaler	69	42
Intäktsreduktion	-16	-12
Årsavgifter, bostäder	846	829
Övriga intäkter	53	49
<b>Summa</b>	<b>1 354</b>	<b>1 308</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	6	69
Fastighetsskötsel	97	196
Snöskottning	2	20
Städning	61	59
Trädgårdsarbete	32	44
Övrigt	50	0
<b>Summa</b>	<b>249</b>	<b>389</b>
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	102	27
Temp. rep und eller projekt	0	60
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>87</b>
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	44	45
Sophämtning	34	35
Uppvärmning	239	262
Vatten	67	60
<b>Summa</b>	<b>383</b>	<b>401</b>
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	54	56
Fastighetsförsäkringar	28	27
Fastighetsskatt	51	50
Kabel-TV	9	9
Tomträttsavgälder	59	59
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>200</b>
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	15
Juridiska kostnader	5	0
Kameral förvaltning	52	51
Revisionsarvoden	25	25
Övriga förvaltningskostnader	32	23
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>114</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	11	11
Styrelsearvoden	35	35
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	139	175
Övriga räntekostnader	0	-2
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>173</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	33 925	33 925
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 925</b>	<b>33 925</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 672	-2 230
Årets avskrivning	-442	-442
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 115</b>	<b>-2 672</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>30 810</b>	<b>31 252</b>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 249	12 249
Taxeringsvärde mark	11 120	11 120
<b>Summa</b>	<b>23 369</b>	<b>23 369</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2	1
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>



NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	8	13
Försäkringspremier	12	12
Förvaltning	13	13
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	21	15
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	4
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>58</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SBAB	2022-05-09	1,32 %	2 246	2 264
SBAB	2021-05-10	1,42 %	3 633	3 633
SBAB	2024-05-10	1,59 %	3 583	3 599
<b>Summa</b>			<b>9 461</b>	<b>9 496</b>

*Varav kortfristig del* 3 664

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	4	4
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	4	4
Förutbetalda avgifter/hyror	118	124
Löner	13	13
Städning	5	5
Uppvärmning	28	34
Vatten	17	16
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	12
<b>Summa</b>	<b>210</b>	<b>227</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 500	15 500
<b>Summa</b>	<b>15 500</b>	<b>15 500</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Andreas Vestlund  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sara Vestlund  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Sanna Reutland  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Felicia Adolfsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Martin Edlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
KPMG  
Katrine Elbra  
Godkänd revisor