

Styrelsen för Brf Kofferten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Förskottet 8 på Riksdalervägen 5-9 i Hägersten i Stockholms kommun. Fastigheten har 67 lägenheter och vid årets ingång var 63 bostadsrätter och 4 hyresrätter. Föreningen har 4 lokaler samt ett vindsutrymme som upplåtes på lokalhyreskontrakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ekonomi

Föreningen amorterar 150 tkr per kvartal på ett av sina lån. En extra amortering på 2 mkr har utförts samt villkorsändring för ett av föreningens lån som bundits på tre år med fast ränta uppgående till 0,74 %.

Hyresrätter

Våra hyresgäster fick en hyreshöjning på 1,95 % från och med den 1 april 2020 i enlighet med årets uppgörelse. För medlemmar är avgiften oförändrad.

Lokalhyresgäst

En ny lokalhyresgäst tillträdde under oktober månad, företaget Lifestyle World Sweden AB.

Trapphusrenovering

En omfattande trapphusrenovering har genomförts. Stork Housing ansvarade för arbetet. Trapphusen har målats om och marmorgolven slipats. Trappbelysningen har bytts ut, de nya armaturerna har LED-belysning. De två äldre entréportarna har ersatts med nya, i ett utförande som ska vara så tidstypiska som möjligt för ett hus som är byggt 1948.

Skyddsrummen

Arbetet med att iordningsställa föreningens skyddsrum i enlighet med MSB:s föreläggande har pågått under året och är i princip slutfört, ett mindre gjutningsarbete återstår. Detta beräknas vara klart under första kvartalet 2021. På grund av Corona/Covid 19 har arbetet försenats och försvårats avsevärt och i och med det tagit mycket längre tid än beräknat.

Trädgårdsförvaltning

Det tidigare trädgårdsavtalet är uppsagt och styrelsen har tagit in offerter för att teckna avtal med ny trädgårdsförvaltare inför 2021.

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020.

Vid stämman framröstades 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

Ordförande Siv Sagerberg
Ledamot Jakob Ericsson
Ledamot Anna Folke
Ledamot Michael Kittig
Ledamot Kasper Olofsson
Suppleant Peter Erixon
Suppleant Frida Wadsby

Vid ordinarie föreningsstämma har Annelie Glifberg och Ati Serpoushan avgått som ordinarie ledamöter. Två nya suppleanter har invalts i styrelsen och tidigare suppleanter har intagit ordinarie poster.

Styrelsen har under 2020 haft 10 protokollförda möten samt ett protokollfört arbetsmöte.

Den rådande situationen med Corona/Covid 19 har påverkat styrelsens möten. Vissa styrelsemöten under våren 2020 har genomförts via Teams. Under hösten har styrelsen förlagt sina möten till Medborgarhuset där det finns möjlighet att sitta med ordentligt avstånd i luftiga lokaler.

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	10 256 457	7 893 719
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 231 651	4 166 595
Finansiella intäkter	13 947	15 230
Minskning av kortfristiga fordringar	35 698	0
Ökning av kortfristiga skulder	41 803	189 809
Upplåtelse av bostadsrätt	0	2 490 000
Mottagna depositioner	1 563	0
	4 324 662	6 861 634
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 028 309	2 764 207
Finansiella kostnader	170 879	178 260
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 281 372	944 794
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 635
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	2 600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	7 080 560	4 498 896
Likvida medel vid årets slut	7 500 559	10 256 457
Årets förändring av likvida medel	-2 755 898	2 362 738

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter och hyror	3 750	3 731	3 563	3 711	3 503
Driftnetto efter avskrivningar	-13	212	201	420	599
Resultat efter finansnetto	-244	49	69	254	207
Balansomslutning	86 688	89 414	87 285	87 952	87 364
Fond för yttre underhåll	3 086	2 769	2 572	2 375	2 178
Soliditet, %	79	77	76	75	72
Årsavgift bostäder, kr/kvm	468	464	422	456	402

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked; 3 877 kvm bostadsyta, 378 kvm lokalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 603 326	14 725 657	2 768 629	-1 681 608	48 834	68 464 838
Avsättning yttre underhållsfond			317 340	-317 340		0
Rättelse av fel	-914 212	914 212				0
Disposition av föregående års resultat:				48 834	-48 834	0
Årets resultat					-243 742	-243 742
Belopp vid årets utgång	51 689 114	15 639 869	3 085 969	-1 950 114	-243 742	68 221 096

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-1 950 114
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	317 340
årets resultat	-243 742
	-1 876 516

Behandlas så att I ny räkning överföres	-1 876 516
--	------------

Föreningens 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			
Årsavgifter och hyror	1	3 750 482	3 731 474
Övriga intäkter		469 400	409 585
Erhållna ersättningar		11 769	25 536
Summa rörelseintäkter		4 231 651	4 166 595
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 434 315	-2 159 010
Förvaltningskostnader	3	-292 673	-298 680
Fastighetsskatt/-avgift		-133 543	-130 059
Arvoden och löner	4	-109 057	-115 479
Föreningens övriga kostnader		-58 721	-60 978
Summa rörelsekostnader		-3 028 309	-2 764 206
Rörelseresultat		1 203 342	1 402 389
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar	5	-1 290 152	-1 190 525
Resultat efter avskrivningar		-86 810	211 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 947	15 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 879	-178 260
Summa finansiella poster		-156 932	-163 030
Resultat efter finansiella poster		-243 742	48 834
Resultat före skatt		-243 742	48 834
Årets resultat		-243 742	48 834

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	78 121 145	77 523 896
Pågående ny-, till- och ombyggnationer	7	873 117	1 479 146
Summa materiella anläggningstillgångar		78 994 262	79 003 042
Summa anläggningstillgångar		78 994 262	79 003 042
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 308	54 363
Övriga fordringar		13 317	13 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 227	86 856
Summa kortfristiga fordringar		118 852	154 550
Kassa och bank		7 500 558	10 256 456
Summa omsättningstillgångar		7 619 410	10 411 006
SUMMA TILLGÅNGAR		86 613 672	89 414 048

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 328 983	67 328 983
Fond för yttre underhåll		3 085 969	2 768 629
Summa bundet eget kapital		70 414 952	70 097 612
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 950 114	-1 681 608
Årets resultat		-243 742	48 834
Summa fritt eget kapital		-2 193 856	-1 632 774
Summa eget kapital		68 221 096	68 464 838
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	5 900 000	0
Övriga skulder		117 080	115 517
Summa långfristiga skulder		6 017 080	115 517
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	11 350 000	19 850 000
Leverantörsskulder		220 585	215 396
Aktuella skatteskulder		31 240	19 608
Övriga skulder		52 032	31 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		721 639	717 051
Summa kortfristiga skulder		12 375 496	20 833 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 613 672	89 414 048

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelad	0,83-7,69
Byggnadsinventarier	10
Ombyggnationer	5
Markanläggningar	5
Balkongreovering	2

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	1 814 060	1 800 591
Hyror	1 936 423	1 930 883
	3 750 483	3 731 474

Not 2 Fastighetskostnader

	2020	2019
Driftkostnader	1 453 194	1 513 748
Skötselkostnader	305 144	213 099
Underhållskostnader	413 671	235 318
Reparationskostnader	262 306	196 846
	2 434 315	2 159 011

Not 3 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	78 477	77 314
Arvode Ekonomisk förvaltning	101 165	133 517
Arvode Uppdrag/beställningar	89 135	63 989
Övrigt förvaltningsarvode	23 251	17 502
Konsultarvode	646	6 359
	292 674	298 681

Not 4 Arvoden och löner

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelsearvode	66 800	64 400
Sociala avgifter arvoden	13 352	15 716
Arvode extern revisor	28 905	35 363
	109 057	115 479

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader, renoveringar/underhåll	1 290 152	1 190 525
	1 290 152	1 190 525

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	58 272 846	58 272 846
Mark och markanläggningar	26 872 450	26 872 450
Ombyggnationer/renoveringar	6 925 636	5 038 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 070 932	90 183 531
Ingående avskrivningar	-12 659 635	-11 469 110
Årets avskrivningar	-1 290 152	-1 190 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 949 787	-12 659 635
Utgående redovisat värde	78 121 145	77 523 896
Taxeringsvärden byggnader	60 872 000	60 872 000
Taxeringsvärden mark	44 908 000	44 908 000
	105 780 000	105 780 000

Not 7 Pågående ny-, till- och ombyggnationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ombyggnad utemiljö	0	1 479 146
Ombyggnad skyddsrum	873 117	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	873 117	1 479 146
Utgående redovisat värde	873 117	1 479 146

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	0,740	2023-11-24	5 900 000	8 500 000
Swedbank Hypotek	0,546	Rörlig ränta	5 350 000	5 350 000
Swedbank Hypotek	0,550	Rörlig ränta	6 000 000	6 000 000
			17 250 000	19 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 350 000	600 000

Beräknad amortering de närmaste åren är 600 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 14,25 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt ändrade redovisningsprinciper.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	44 000 000	44 000 000
Varav obelånade	0	0
	44 000 000	44 000 000

Stockholm 2021-

Jakob Ericsson

Kasper Olofsson

Michael Kittig

Anna Folke

Siv Sagerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-30 08:08:59 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson

Leveranskanal: E-post

BRF KOFFERTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-27 17:24:40 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA ROSADO FOLKE

Datum

Anna Folke

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-27 10:17:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIV SAGERBERG

Datum

Siv Sagerberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-29 09:03:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAKOB ERICSSON

Datum

Jakob Ericsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-27 09:56:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Hans Kasper Olofsson

Datum

Kasper Olofsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-28 07:46:29 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL KITTIG

Datum

Michael Kittig

Leveranskanal: E-post