



# Årsredovisning 2020

Brf Skattsedeln 1

Org. 769610-4160

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation  
Valutavägen 31 nb, 129 34 HÄGERSTEN  
[skattsedeln1@hotmail.com](mailto:skattsedeln1@hotmail.com)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.  
Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)  
[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

**Föreningens fastighet**, Skattsedeln 2 i Stockholms kommun förvärvades 2004-08-31.

Föreningens fastighet består av tre sammanhängande flerbostadshus på adress Valutavägen 19-35, Hägersten. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1997.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5364 kvm, varav 3489 kvm utgör lägenhetsyta och 13 kvm lokalyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser och 1 garage.

Lägenhetsfördelning  
4 st 1 rum och kokvrå  
4 st 1 rum och kök  
38 st 2 rum och kök  
19 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 63 st (varav 2 st är hopslagna) upplåtna med bostadsrätt (totalt 3383 kvm) och 2 st med hyresrätt.

Föreningen har 1 uthyrd lokal.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms stads brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2012. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte (31-35)	1989
Fasadrenovering	1994
Stambyte (19-29)	1994
Fönsterbyte	1994
Fönsterbyte	2008
Energideklaration	2008
Balkongrenovering	2009
Uteplats	2013
Stampolning	2014
Byte av portdörrar	2015
Utbyte el-armaturer på vinden	2015
Ommålning trapphus	2016
Reparation avloppssystem	2017
OVK-besiktning för Valutavägen 31-35	2018
Nya kärlskåp och markarbeten	2019

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetskötsel har föreningen tecknat med LBABTYD Bygg AB, tidigare R Steens Fastighetsservice AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2004-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades registrerades samma år. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-04. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 91 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 18. Antalet medlemmar som avgått under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 94. Under året har 11 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-03 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Per Franzén	ledamot/ordf.
Jens Larsson	ledamot/tekn.ansv.
Andreas Eklöf	ledamot/sek.
Ikeya Carrero Lijo	ledamot
Jacob Ehrensverd	ledamot
Eric Zettervall	ledamot
Rickard Näsström	ledamot
Leif Persson	suppleant
Hareesh Radhakrishnan	suppleant

Till **revisor** har Joakim Ingers valts.

**Valberedningen** består av Markus Vallenholm och Victoria Alpenhorn.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har under året arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft kontakter med ekonomisk förvaltare, styrelsemötena har skett via teams.
- Kontakter med bank i samband med omläggning av föreningens lån.
- Kvartalsvis utgivna informationsblad om föreningens verksamhet

- Besvarande av frågor från medlemmar, mäklare, ekonomisk förvaltare och intressenter
- Kontakt med entreprenör i samband med hantering av uppkomna skador i samband med nybyggnationen. Kontakter med medlemmar som omfattats av besiktning och drabbats av skador.
- Beställt arbete för att åtgärda ventilationsproblem i del av föreningens fastighet
- Kontakter med entreprenör angående återställande av föreningens mark efter nybyggnationen.
- Hanterat störningsanmälningar
- Påminnelser till medlemmar som varit sena med avgifter
- Hanterat överlåtelse samt andrahandsuthyrning
- Beställt och genomfört trädgårdsskötsel
- Hanterat uppkommen vattenskada
- Åtgärdat skyddsrum i fastigheten för att de ska uppfylla lagenliga krav
- Beslut om oförändrad avgift för 2021
- Utbildning av styrelsen i ny kundportal för bl a hantering av föreningens kundfakturor, leverantörfakturor, fastighetsregister, ekonomi och dokument och information till medlemmar i samband med att föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Simpleko.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på minskade driftskostnader för året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 ökat vilket beror på villkorsändring på ett av lånen med högre ränta.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

#### Genomförd åtgärd

Första deletappen, obligatorisk ventilationsåtgärd, OVK  
Förhandling med entreprenör gällande skador på fastigheten vid nybyggnation  
Åtgärdat ett skyddsrum av två

#### Planerat underhållsbehov

Det planerade underhållsbehovet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Planerad åtgärd

Åtgärda det återstående skyddsrummet  
Andra deletappen, obligatorisk ventilationsåtgärd, OVK  
Ny undercentral  
Planering av utomhusmiljön  
Återställning av mark där föreningens mark tagits i anspråk för en gångväg

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 219 916	5 270 467	2 248 142	-4 451 877	380 145	41 666 793
Avsättning till yttre fond			246 102	-246 102		
Balanseras i ny räkning				380 145	-380 145	
Årets resultat					51 797	51 797
Belopp vid årets utgång	38 219 916	5 270 467	2 494 244	-4 317 834	51 797	41 718 590

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 876	3 263	2 962	2 962	2 943
Resultat efter finansiella poster, Kkr	52	380	518	345	-121
Soliditet, %	66,9	65,6	65,3	65,1	64,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	773	785	785	785	814
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 952	6 093	6 121	6 121	6 337
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 298	10 914	10 914	10 914	11 298
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,15	0,96	1,14	2,36	2,81
Fastighetens belåningsgrad, % **	35,1	36,8	36,6	36,3	35,9

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 317 834
Årets resultat	51 797
	<hr/>
	-4 266 037
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	246 102
I ny räkning överföres	-4 512 139
	<hr/>
	-4 266 037

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 876 317	3 263 353
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 876 317</b>	<b>3 263 353</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 776 082	-1 831 612
Övriga externa kostnader	4	-117 852	-161 146
Personalkostnader	5	-102 094	-95 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-589 601	-590 001
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 585 629</b>	<b>-2 677 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>290 688</b>	<b>585 592</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-238 891	-205 447
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-238 891</b>	<b>-205 447</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 797</b>	<b>380 145</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>51 797</b>	<b>380 145</b>



# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	57 353 558	57 943 159
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 353 558</b>	<b>57 943 159</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 353 558</b>	<b>57 943 159</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		28 965	0
Övriga fordringar		3 245	3 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	50 964	48 963
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 174</b>	<b>52 180</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>4 904 011</b>	<b>5 540 667</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 987 185</b>	<b>5 592 847</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 340 743</b>	<b>63 536 006</b>



## BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	43 490 383	43 490 383
Yttre fond	2 494 244	2 248 142
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>45 984 627</b>	<b>45 738 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-4 317 834	-4 451 877
Årets resultat	51 797	380 145
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 266 037</b>	<b>-4 071 732</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>41 718 590</b>	<b>41 666 793</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	10 936 972	21 136 972
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 936 972</b>	<b>21 136 972</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 200 000	200 000
Leverantörsskulder	73 231	139 677
Aktuell skatteskuld	7 613	7 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 404 337	384 926
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 685 181</b>	<b>732 241</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>62 340 743</b>	<b>63 536 006</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	290 688	585 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	589 601	590 001
Erlagd ränta	-238 891	-205 447
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>641 398</b>	<b>970 146</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-28 965	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-2 029	-785
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-66 446	61 588
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	19 386	10 940
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>563 344</b>	<b>1 041 889</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	-1 200 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-636 656</b>	<b>941 889</b>
Likvida medel vid årets början	5 540 667	4 598 777
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 904 011</b>	<b>5 540 667</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader: 1 %

Fastighetsförbättringar: 5 %

Inventarier: 20 %

#### Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

#### Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	2 648 925	2 752 128
	Hysesintäkter bostäder	161 784	161 784
	Hysesintäkter lokaler	5 948	5 854
	Hysesintäkter p-platser och garage	36 354	35 067
	Överlåtelseavgifter och pantförskrivningsavgifter	18 103	18 846
	Rabatter	-3 300	-3 300
	Övriga intäkter	8 503	292 974
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 876 317</b>	<b>3 263 353</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel	0	201 507
	Snöröjning och sandning	0	42 950
	Reparationer och underhåll	634 269	473 390
	Bevakning och jour	3 094	3 029
	Elavgifter	97 975	111 823
	Uppvärmning	589 645	617 957
	Vatten och avlopp	112 016	106 716
	Sophämtning	78 356	82 223
	Kabel tv	11 424	11 300
	Försäkringspremier	33 671	32 861
	Fastighetsskatt/avgift	93 225	89 845
	Övriga driftkostnader	122 407	58 011
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 776 082</b>	<b>1 831 612</b>

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Arvode ekonomisk förvaltning	96 890	95 296
	Konsultarvoden	0	11 250
	Revisionsarvode	3 500	2 500
	Förbrukningsinventarier/förbrukningsmtrl	0	31 397
	Service- och medlemsavgifter	5 184	5 142
	Bankkostnader	7 094	7 013
	Övriga externa kostnader	5 184	8 548
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>117 852</b>	<b>161 146</b>

<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvoden	79 990	73 990
	Sociala avgifter	22 104	21 012
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>102 094</b>	<b>95 002</b>

## NOTER

Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	64 251 026	64 251 026		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 251 026	64 251 026		
	Ingående avskrivningar	-6 307 867	-5 718 266		
	Årets avskrivningar	-589 601	-589 601		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 897 468	-6 307 867		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 353 558</b>	<b>57 943 159</b>		
	Redovisat värde byggnader	38 286 618	38 876 219		
	Redovisat värde mark	19 066 940	19 066 940		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>57 353 558</b>	<b>57 943 159</b>		
	<i>Taxeringsvärde</i>				
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	82 034 000 46 034 000	82 034 000 46 034 000		
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Förutbetalad försäkring	23 069	22 089		
	Förutbetalad ekonomisk förvaltning	25 021	24 035		
	Förutbetalad kabel tv	2 874	2 839		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>50 964</b>	<b>48 963</b>		
<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Amortering/villkorsändring inom 2 till 5 år	800 000	800 000		
	Amortering/villkorsändring efter 5 år	10 136 972	20 336 972		
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 936 972</b>	<b>21 136 972</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2021</b>	<b>2020-12-31</b>
	Nordea Hypotek AB	2021-04-06	0,92	0	9 000 000
	Nordea Hypotek AB	2025-03-19	1,07	200 000	11 136 972
	<b>Summa</b>			<b>200 000</b>	<b>20 136 972</b>
	<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021				-200 000
	Lån för villkorsändring under 2021				-9 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>10 936 972</b>

## NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntekostnader	47 549	38 701
	Upplupen fjärrvärmekostnad	74 814	79 697
	Upplupna elkostnader	8 562	6 921
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	239 067	224 130
	Övriga upplupna kostnader	34 345	35 477
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	404 337	384 926

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 837 200	30 837 200
	Summa ställda säkerheter	30 837 200	30 837 200

### Not 11 Händelser efter räkenskapsårets utgång

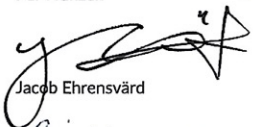
Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Hägersten, 2021-05-04

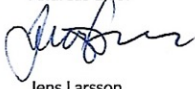


Per Franzén

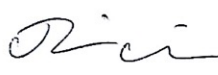
Andreas Eklöf



Jacob Ehrensverd



Jens Larsson



Rickard Näsström



Eric Zettervall

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2021.



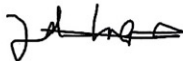
Joakim Ingers  
Revisor

## Revisionsberättelse

Som extern revisor för Brf Skattsedeln 1 har jag efter bästa förmåga granskat styrelsens arbete under verksamhetsåret 2020 utifrån styrelseprotokoll och räkenskaper.

Jag har inte funnit något att anmärka på och rekommenderar därför att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet.

Lidingö den 25/4...2021



.....  
Joakim Ingers