

Årsredovisning

Brf Blyertspennan 2

Org nr 769621-8002

Styrelsen för Brf Blyertspennan 2
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Blyertspennan 2

Bäckvägen 82, 126 47 Hägersten

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidbegränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrätts-innehavare.

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Blyertspennan 2, Stockholms kommun genom köp 2011-03-17. Fastighetens adress är Bäckvägen 80-82. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 13 lägenheter med en lägenhetsyta av 607 kvm. Dessutom hyrs en lokal med en yta av 109,5 kvm ut. Utanför fastigheten finns tillgång till 9 parkeringsplatser och det finns även plats för mast som hyrs av ett företag.

Lägenheter o lokaler

Den totala boarean uppgår till 716,5 kvm, varav 607 kvm utgör lägenhetsyta och 109,5 kvm som är uthyrd till restaurang.

Lägenhetsfördelning

13 lägenheter 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 46,7 kvm

Avgifter och hyror

Intäkter från lokalhyror utgör ca 27,5 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa i Stockholm

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	12 598 000
Mark	<u>7 064 000</u>
	19 662 000

Fastighetens tekniska status

<i>Genomfört underhåll</i>	<i>År</i>	
<i>Installation av fiber</i>	<i>2016</i>	
<i>Uppgradering tvättstuga</i>	<i>2014</i>	
<i>Balkongrenovering</i>	<i>2013</i>	
<i>Renovering trapphus och yttertrappor</i>	<i>2011</i>	
<i>Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter</i>	<i>2011</i>	
<i>Renovering fönster</i>	<i>2011</i>	
<i>Indraget fiber</i>	<i>2011</i>	
<i>Stambyte</i>	<i>2010</i>	
<i>Elcentral/Elstigare</i>	<i>2010</i>	
<i>Fasad o yttertak</i>	<i>2009</i>	
<i>Installation av fjärrvärme</i>	<i>2009</i>	

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningens storlek skall ske i enlighet med antagen underhållsplan.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens fond för fastighetsunderhåll.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

I underhållsplanen som reviderades 1 juni 2016 bedöms att en årlig avsättning till yttre fond med 69 389 kr bör vara tillräckligt för att möta kommande års underhåll.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-07-19.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-04-12 hos Bolagsverket.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen, var för sig av ledamöterna

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Kommunsäte; Stockholm

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 16 medlemmar fördelade på 13 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av föreningen samt HSB Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i Juni-2020 haft följande uppsättning i styrelsen

Gustaf Ahne	Ledamot, ordförande
Sandra Berge	Ledamot
Johan Båth	Ledamot
Lina Reiderstedt	Ledamot
Frida Lundqvist	Ledamot

Gustaf Dahlbäck och Erik Nordin har lämnat styrelsen under året.

Valberedning

Vakant

Revisorer

Daniel Hellström, Hellström & Hjelm AB

Styrelsesammanträden

Styrelsen har kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft 10 protokollförda möten under 2020.

Årets överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse skett.

Årets händelser

Vår förening är liten nog för att kunna skapa stor gemenskap. Vi är även glada för att ha Hägerstens bästa Thai-restaurang liggande i vår fastighet.

Under 2020 har styrelsen ingått samarbete med HSB Stockholm för teknisk förvaltning. Styrelsen har också omförhandlat lånen, vilket innebär att föreningen kommer att amortera mer än under föregående år samt har vi en lägre ränta.

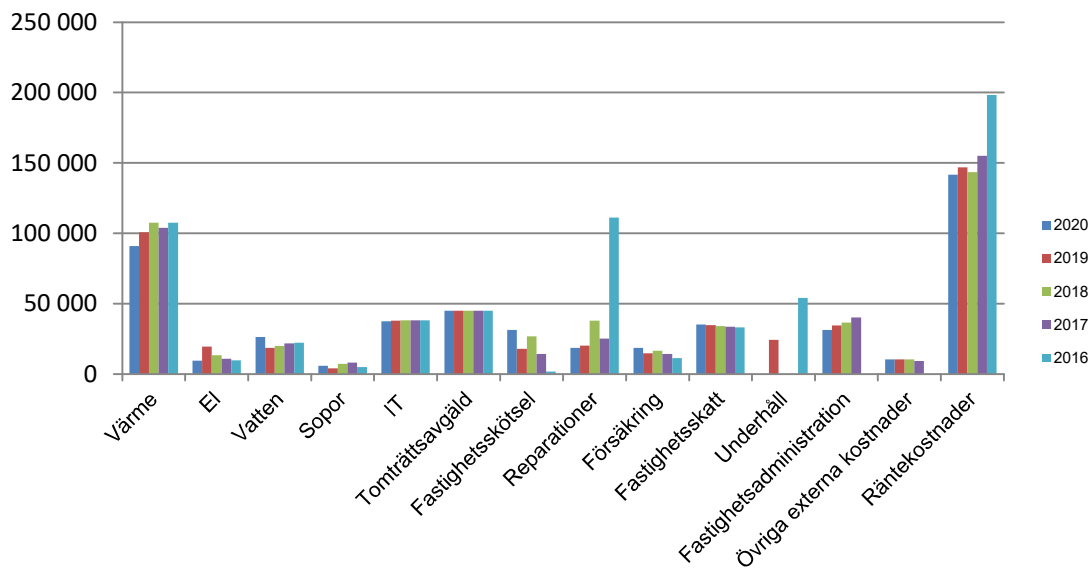
Föreningsekonomi

Årets resultat är 24 tkr (f g år 14 tkr). Årets likvidflöde från verksamheten visar ett resultat på 254 tkr om man bortser från avskrivningarna som inte påverkar likvidflödet. Tittar vi på det totala kassaflödet inklusive investeringar, amorteringar och förändringar i rörelseresultatet är det 75 tkr.

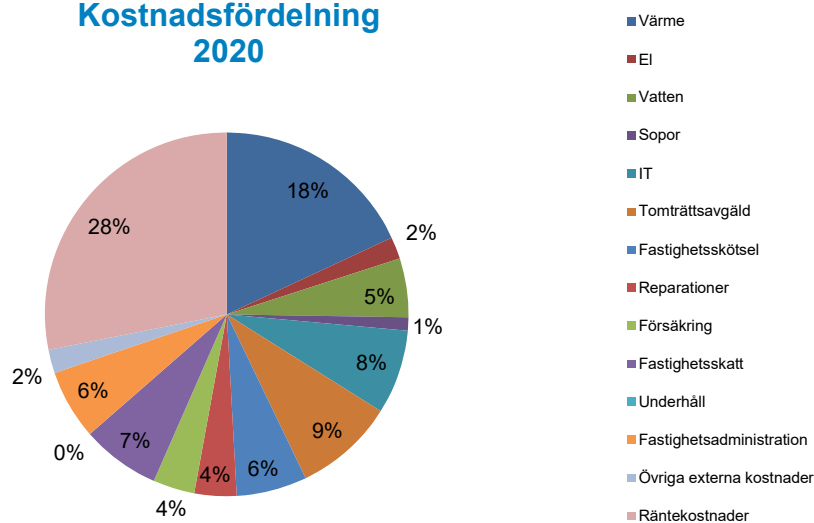
Föreningens största enskilda kostnad är räntekostnaden. Den har sjunkit något jämfört med föregående år

Styrelsen föreslår en avsättning till yttre fond om 69 389 kr i enighet med den underhållsplan för de kommande 30 åren som vi upprättade 2014.

Kostnadsutveckling



Kostnadsfördelning 2020



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 300 000	0	312 516	-874 507	14 527	28 752 536
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			69 389	-69 389		0
Balanseras i ny räkning				14 527	-14 527	0
Årets resultat					23 819	23 819
Belopp vid årets utgång	29 300 000	0	381 905	-929 369	23 819	28 776 355

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	758	775	764	760	758
Resultat efter finansiella poster, Kkr	24	15	-4	15	-137
Räntekostnader i förhållande till intäkt	18,70%	18,95%	18,80%	20,41%	26,14%
Skuldsättningsgrad %	34,94	35,33	35,72	35,96	36,62
Soliditet, %	74,0	74,0	74,0	73,0	73,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	13,3	13,1	13,4	13,6	13,9
Genomsnittlig skuldränta, %	1,40	1,44	1,39	1,49	1,88
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 563	16 737	16 910	17 026	17 331
Fastighetens belåningsgrad, %	26,58	26,70	26,82	26,85	27,17
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	712	712	712	712	712
Underhålls o amoreringsutrymme %	36,09	37,39	34,57	34,82	33,21
Sparande till framtida underhåll per kvm	450,40	477,24	435,01	435,96	414,92
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	48 270	48 270	48 270	48 270	48 270

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-929 369
Årets resultat	<u>23 819</u>
	-905 550
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	69 389
I ny räkning överföres	<u>-974 939</u>
	-905 550

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	757 600	774 691
Summa rörelse intäkter		757 600	774 691
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-319 976	-338 766
Övriga externa kostnader	3	-35 165	-34 060
Personalkostnader	4	-6 702	-11 000
Avskrivningar enligt plan	5	-230 790	-230 460
Summa rörelsekostnader		-592 633	-614 286
Rörelseresultat		164 967	160 405
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		500	940
Räntekostnader		-141 648	-146 818
Resultat efter finansiella poster		23 819	14 527
ÅRETS RESULTAT		23 819	14 527

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	37 819 560	38 044 098
Maskiner och Inventarier	7	21 946	17 994
		37 841 506	38 062 092
Summa anläggningstillgångar		37 841 506	38 062 092
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19 547	0
Skattefordran		33 297	33 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	39 780	21 816
		92 624	55 113
Kassa och bank		1 055 666	980 704
Summa omsättningstillgångar		1 148 290	1 035 817
SUMMA TILLGÅNGAR		38 989 796	39 097 909

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 300 000	29 300 000
Yttre reparationsfond		381 905	312 516
		29 681 905	29 612 516
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-929 368	-874 507
Årets resultat		23 819	14 527
		-905 549	-859 980
Summa eget kapital		28 776 356	28 752 536
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	9 373 900	10 053 900
		9 373 900	10 053 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	680 000	105 200
Leverantörsskulder		22 120	14 612
Skatteskulder		35 196	34 521
Övriga kortfristiga skulder	10	16 768	40 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	85 456	96 568
		839 540	291 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 989 796	39 097 909

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	164 967	160 405
Årerföring gjorda avskrivningar	230 790	230 460
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	395 757	390 865
Erhållen ränta	500	940
Erlagd ränta	-141 648	-146 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 609	244 987
Förändring av rörelsekapital		
Kundfordringar - förändring	-19 546	0
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-17 964	-12 809
Kortfristiga skulder - förändring	-26 733	-22 651
Kassaflöde från rörelsekapital	-64 243	-35 460
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-10 204	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 204	0
Finansieringsverksamheten		
Årets amorteringar	-105 200	-105 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-105 200	-105 200
Årets kassaflöde	74 962	104 327
Likvida medel vid årets början	980 704	876 377
Likvida medel vid årets slut	1 055 666	980 704

Noter

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.

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%
-----------	----

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	432 175	431 916
Intäkter bredband o kabeltv, fastighetsskatt	56 130	57 084
Hyresintäkter lokaler	209 185	216 240
Hyresintäkter garage och p platser	14 809	18 900
Ersättning för upplåtelse till mast	38 517	37 881
Övriga intäkter	6 784	12 670
Summa	757 600	774 691
Not 2 Driftkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-5 703	0
Snöröjning o markunderhåll	0	-211
Städning	-12 251	-15 656
Material	-130	-469
Bevakning o Besiktningkostnader	-7 604	-1 782
Övriga externa kostnader	-5 826	0
Summa	-31 514	-18 118
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	0	-9 464
Reparation installationer	-18 782	-10 887
Summa	-18 782	-20 351
<u>Underhåll</u>		
Underhåll lokaler	0	-24 344
Summa	0	-24 344
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-9 718	-19 540
Värme	-91 018	-100 697
Vatten o avlopp	-26 488	-18 776
Sophämtning	-5 945	-4 160
Kabel tv, bredband, porttelefon	-37 643	-38 014
Summa	-170 812	-181 187
<u>Avgälder, försäkringar och fastighetskatt/ avgift</u>		
Tomrättsavgäld	-45 000	-45 000
Fastighetsförsäkring	-18 671	-14 874
Fastighetsskatt/-avgift	-35 197	-34 892
Summa	-98 868	-94 766
Summa driftkostnader	-319 976	-338 766

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-21 037	-19 631
Revisionskostnader	-10 535	-10 535
Övriga administrationskostnader	-3 593	-3 894
Summa	-35 165	-34 060
Not 4 Personalkostnader	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden inkl arv giv .avg	-6 702	-11 000
Summa	-6 702	-11 000
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-224 538	-224 538
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-6 252	-5 922
Summa	-230 790	-230 460
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 321 158	22 321 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 321 158	22 321 158
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 789 060	-1 564 522
Årets avskrivningar enligt plan	-224 538	-224 538
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 013 598	-1 789 060
Utgående redovisat värde	20 307 560	20 532 098
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 512 000	17 512 000
Utgående redovisat värde	17 512 000	17 512 000
Utgående bokfört värde	37 819 560	38 044 098
Taxeringsvärden		
Byggnader	12 598 000	12 598 000
Mark	7 064 000	7 064 000
Summa	19 662 000	19 662 000
varav bostäder	18 000 000	18 000 000
varav lokaler	1 662 000	1 662 000
Summa	19 662 000	19 662 000

Not 7 Maskiner och Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	29 610	29 610
Årets inköp	10 204	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 814	29 610
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 616	-5 694
Årets avskrivningar enligt plan	-6 252	-5 922
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 868	-11 616
Utgående redovisat värde	21 946	17 994

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	11 230	10 566
Tomträttsavgäld	11 250	11 250
Förutbetald kabel-tv	10 348	0
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	6 952	0
Summa	39 780	21 816

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	0,79%	2021-10-30	3 235 300	3 270 200
Stadshypotek	1,42%	2021-10-30	3 420 200	3 455 100
Stadshypotek	1,54%	2021-10-30	3 398 400	3 433 800
Kortfristig del			-680 000	-105 200
Summa			9 373 900	10 053 900
Nästa års beräknade amortering			680 000	105 200
Amortering år 2-5			2 720 000	420 800
Amortering efter år 5			6 653 900	9 633 100
Summa skuld			10 053 900	10 159 100

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens skatter, avgifter och löneavdrag	3 132	0
Moms	13 636	14 112
Övriga kortfristiga skulder	0	26 460
Summa	16 768	40 572

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	12 668	12 066
Upplupen kostnad fjärrvärme	0	0
Förutbetalda avgifter för nästa år	61 788	68 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 000	15 918
Summa	85 456	96 568

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	10 769 000	10 769 000
Summa	10 769 000	10 769 000

Eventualförpliktelser **Inga** **Inga**

Hägersten / 2021

Gustaf Ahne

Sandra Berge

Johan Båth

Lina Reiderstedt

Frida Lundqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Daniel Hellström

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Belåningsgrad**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Underhålls- och amorteringsutrymme**
Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter
Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?
Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka. Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.
- **Sparande till framtida underhåll**
Sparande till framtida underhåll” Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.