

Årsredovisning 2020

BRF KONVOLV 769603-1926

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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 1998-06-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Konvolvulus 6 på adressen Vattenledningsvägen 45 i Hägersten. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 600 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Kristoffer Talltorp	Ordförande
Ingela Olsson	Ledmot
Johan Lorentzon	Ledamot
Özgur Can	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande och kassör

Revisorer

Catharina Karner Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Okt 17 Ny postlåda
Sep-okt 17 Ommålning i trapphuset

Planerade underhåll

Vår 21 Underhåll taket
Vår 21 Matsortering
Vår 21 Obligatorisk Ventilationskontroll OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Städning	Anne Blom Städ och Service
Takunderhåll	DM Tak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften har höjts med 3 procent efter att varit densamma i över 10 år, detta i enlighet med den långsiktiga ekonomiska planen för Rättvisa Avgifter som har tagit fram för de närmaste 50 årens behov.

De energibesparande insatser som har gjorts (fasadisolering och energiglas) märks i kostnaderna för fjärrvärme som sänkts avsevärt efter att vi kunnat sänka medeltemperaturen i värmesystemet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	474	451	455	455
Resultat efter fin. poster	38	-706	32	7
Soliditet, %	48	48	52	51
Yttre fond	44	504	470	436
Taxeringsvärde	14 600	14 600	11 920	11 920
Bostadsyta, kvm	600	600	600	600
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	772	759	759	759
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 547	10 547	10 297	10 297
Genomsnittlig skuldränta, %	1,20	1,52	1,66	1,74
Belåningsgrad, %	51,92	51,42	49,73	49,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	5 985	-	-	5 985
Fond, yttre underhåll	504	-	-460	44
Direkt kapitaltillskott	1 000	-	-	1 000
Balanserat resultat	-796	-706	460	-1 042
Årets resultat	-706	706	38	38
Eget kapital	5 986	0	38	6 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 042
Årets resultat	38
Totalt	-1 005

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	44
Balanseras i ny räkning	-1 049
	-1 005

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
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		474	451
Rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter		474	452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-222	-873
Övriga externa kostnader	8	-21	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118	-118
Summa rörelsekostnader		-360	-1 063
Rörelseresultat		114	-611
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-76	-95
Summa finansiella poster		-76	-95
Resultat efter finansiella poster		38	-706
Årets resultat		38	-706

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10-11	12 188	12 306
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 188</i>	<i>12 306</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>12 188</i></u>	<u><i>12 306</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	3
Övriga fordringar	12	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	21	19
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>24</i>	<i>22</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		265	123
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>265</i>	<i>123</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>289</i></u>	<u><i>145</i></u>
Summa tillgångar		<u>12 478</u>	<u>12 450</u>

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 985	6 985
Fond för yttre underhåll		44	504
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 029</i>	<i>7 489</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 042	-796
Årets resultat		38	-706
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 005</i>	<i>-1 502</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><u>6 024</u></u>	<u><u>5 986</u></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	6 328
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>0</i>	<i>6 328</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 328	0
Leverantörsskulder		22	33
Skatteskulder		34	32
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	70	72
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>6 454</i>	<i>136</i>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>12 478</u></u>	<u><u>12 450</u></u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Konvolv har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2020	2019
Intäktsreduktion	0	-4
Årsavgifter, bostäder	463	455
Övriga intäkter	10	1
Summa	474	452

Not 3, Fastighetsskötsel	2020	2019
Städning	2	24
Trädgårdsarbete	8	0
Summa	10	24

Not 4, Reparationer	2020	2019
Reparationer	12	30
Summa	12	30

Not 5, Planerade underhåll	2020	2019
Fönsterrenovering	0	606
Summa	0	606

Not 6, Taxebundna kostnader	2020	2019
Fastighetsel	14	16
Sophämtning	38	35
Uppvärmning	71	78
Vatten	20	19
Summa	144	148

Not 7, Övriga driftskostnader	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	15	15
Fastighetsskatt	18	48
Kabel-TV	3	3
Självrisker	20	0
Summa	56	66

Not 8, Övriga externa kostnader	2020	2019
Bankkostnader	1	3
Kameral förvaltning	16	15
Konsultkostnader	0	53
Övriga förvaltningskostnader	4	1
Summa	21	72

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	76	95
Summa	76	95

Not 10, Byggnad och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 072	14 072
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 072	14 072
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 766	-1 648
Årets avskrivning	-118	-118
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 884	-1 766
Utgående restvärde enligt plan	12 188	12 306
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 176</i>	<i>3 176</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 200	8 200
Taxeringsvärde mark	6 400	6 400
Summa	14 600	14 600

Not 11, Maskiner och inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27	27
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27	27
Ingående ackumulerad avskrivning	-27	-27
Utgående ackumulerad avskrivning	-27	-27
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Not 12, Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	1	1

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	15	14
Förvaltning	4	4
Kabel-TV	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0
Summa	21	19

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2021-09-25	0,88 %	1 700	1 700
Swedbank	2021-01-28	0,91 %	2 314	2 314
Swedbank	2021-01-28	0,91 %	2 314	2 314
Summa			6 328	6 328

Varav kortfristig del 6 328

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 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	39	38
Uppvärmning	8	10
Utgiftsräntor	9	10
Vatten	3	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	8
Summa	70	72


Not 16, Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 478	6 478
Summa	6 478	6 478

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Även kommande år kommer avgifterna att höjas med tre procent för att kunna upprätthålla den planerade amorteringstakten och investeringar i huset.

Underskrifter

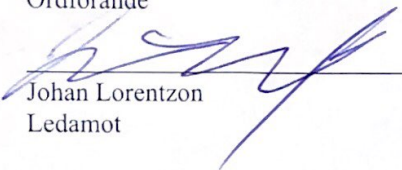
Hägersten, 2021 - 03 - 11
Ort och datum




Kristoffer Talltorp
Ordförande



Ingela Olsson
Ledmot

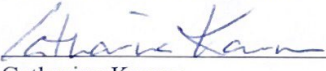


Johan Lorentzon
Ledamot



Özgür Can
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 11



Catharina Karner
Revisor