

Årsredovisning 2020

BRF Nässlan nr 9



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	4
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Noter	9
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14

Styrelsen för BRF Nässlan nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-05 hos Bolagsverket. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nässlan 9 med adressen Nypongränd 4 i Hägersten, Stockholm.

Fastigheten

Nybyggnadsår 1940.

	Årets	Föregående år
Taxeringsvärde	14 075 000	14 075 000
Varav byggnad	6 545 000	6 545 000
Varav mark	7 530 000	7 530 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Byggnadens totalyta är, enligt taxeringsbeskedet, 777 kvadratmeter, varav 645 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 132 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök 12 st.

2 rum och kök 2 st.

4 rum och kök 1 st.

Förvaltning

Teknisk förvaltning har skett i egen regi.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning
El
Fjärrvärme
Internet
Sophämtning
Vatten

Leverantörer

Storholmen Förvaltning AB
Borås Elhandel
Stockholm Exergi
IP Only
Stockholms Stad, Trafikkontoret avd. avfall
Trafikkontoret Stockholm Vatten

Styrelsen

Styrelsens sammansättning har varit:

Nils Westling
Martin Lundberg
Maritha Johansson
Teresa Knochenhauer
Jonas Lindström

Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Ordinarie ledamot
Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten och ett antal arbetsmöten. Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisor

Kristian Palm, ordinarie intern revisor.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2020.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

Under året har andrahandsuthyrning beviljats vid tio tillfällen, i sex olika lägenheter.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Byggnadens tekniska status.

Nedanstående underhåll har utförts:

Lagning av takfönster	2020	
Ny underhållsplan	2020	
Fuktinspektion i källaren	2020	
Upplysta nödutgångsskyltar	2019	
Ny ventilation i lokalen	2018	Luftbehandlingsaggregat
Stamspolning	2017	
Nytt torkskåp	2017	
Fiberinstallation	2016	IP Only
Ny ekonomisk förvaltare	2016	Storholmen Förvaltning AB
Takreovering	2016	Rostskyddsbehandlin, målning och plåtarbeten
Ommålning av trapphus	2016	
Byte av elleverantör	2015	Borås elhandel
Byte av avloppsrör i lokalen	2015	
Sensorbelysning	2015	Trapphus, tvättstuga och källare
Ny torktumlare	2015	
Termostatbyte i alla radiatorer	2014	
Radonmätning	2014	

Underhållsplan	2014	
Cykelrummet renoverat	2014	Sanerat från mögel
Energideklaration	2013	
OVK	2012	
Lysknappar trapphus utbytta	2011	
Nya tvättmaskiner	2010	
Balkongrenovering	2010	Fuktspärr och målning
Stamspolning	2010	
Nytt värmesystem	2010	Fjärrvärme
Byte huvudvattenledning o mätare	2008	
Ny utegrill	2008	
Tvättstugans golv ommålat	2008	
Nytt värmesystem	2005	Pelletspanna
Omläggning av tak	2005	
Bakgården iordningställd	2003	Nyanläggning av uteplats med gräsmatta
Nytt torkskåp	2002	
Brandvarnare	2002	Installerat i hela brf.
Tvättstugan ommålad	2000	
Asfaltering	2000	Parkeringen utanför lokalen
Ny tvättmaskin	2000	
Tvättstugan renoverad	1999	
Ommålning av trapphus	1998	
Byte av entrédörr	1998	
OVK	1996	
Kabel-tv	1996	Stjärn-TV
Ny torktumlare	1995	
Elstambyte	1994	
Stambyte	1994	
Avloppsbyte i källarplanet	1993	
Nya tvättmaskiner	1991	
3 nya soptunnor	1990	Soprummet inomhus borttaget
Säkerhetsdörrar installerade	1988	
Omputsning fasad, tilläggsisolering	1987	
Balkongrenovering	1987	Nya balkonger med ny gjutning
Nya balkongdörrar och fönster	1987	

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	345 718	266 278
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	558 075	532 049
Finansiella intäkter	59	14
	558 134	532 063
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	364 134	318 810
Finansiella kostnader	28 573	28 219
Ökning av kortfristiga fordringar	2 295	7 905
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	44 000	88 000
Minskning av kortfristiga skulder	2 713	9 689
	441 715	452 623
Likvida medel vid årets slut	462 137	345 718
Årets förändring av likvida medel	116 419	79 440

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	574	574	577	571	574
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 333	953	875	867	867
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 347	2 808	2 944	3 081	3 218
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	13	16	15	14	12
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	143	161	155	154	178
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	37	23	28	27	29
Nettoomsättning	558	532	499	486	488
Resultat efter finansiella poster	89	109	-162	82	77
Balansomslutning	3 295	3 253	3 242	3 502	3 485
Soliditet (%)	44,0	41,8	38,6	40,4	38,2
Kassalikviditet (%)	404,0	221,9	161,0	0,0	0,0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	40	37	31	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,6	1,5	1,3	0,0	0,0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 645 kvm bostäder och 108 kvm lokaler vilket blir 753 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 207 719	141 630	419 649	-517 494	108 870	1 360 374
Avsättning yttre underhållsfond			42 225	-42 225		0
Disposition av föregående års resultat:				108 870	-108 870	0
Årets resultat					89 263	89 263
Belopp vid årets utgång	1 207 719	141 630	461 874	-450 849	89 263	1 449 637

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-450 849
Årets resultat	89 263
	-361 586

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	42 225
I ny räkning överföres	-403 811
	-361 586

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	525 689	490 951
Övriga intäkter		32 386	41 098
Summa rörelseintäkter		558 075	532 049
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-12 540	-33 688
Fastighetsavgift/skatt		-30 185	-26 129
Driftkostnader	3	-214 966	-193 606
Övriga externa kostnader	4	-75 217	-33 190
Personalkostnader och arvoden	5	-31 226	-32 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 164	-76 164
Summa rörelsekostnader		-440 298	-394 974
Rörelseresultat		117 777	137 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 573	-28 219
Summa finansiella poster		-28 514	-28 205
Resultat efter finansiella poster		89 263	108 870
Resultat före skatt		89 263	108 870
Årets resultat		89 263	108 870

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 753 337	2 820 310
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	46 128	55 319
Summa materiella anläggningstillgångar		2 799 465	2 875 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		2 801 465	2 877 629
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		394	0
Övriga fordringar		18 366	16 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 920	12 490
Summa kortfristiga fordringar		31 680	29 385
Kassa och bank		462 137	345 717
Summa omsättningstillgångar		493 817	375 102
SUMMA TILLGÅNGAR		3 295 282	3 252 731

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 035 500	1 035 500
Förlagsinsatser		141 630	141 630
Upplåtelseavgifter		172 219	172 219
Fond för yttre underhåll		461 874	419 649
Summa bundet eget kapital		1 811 223	1 768 998
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-450 849	-517 493
Årets resultat		89 263	108 870
Summa fritt eget kapital		-361 586	-408 623
Summa eget kapital		1 449 637	1 360 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	1 723 342	817 671
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		44 000	993 671
Leverantörsskulder		28 612	31 766
Övriga skulder		3 355	1 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 336	48 096
Summa kortfristiga skulder		122 303	1 074 685
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 295 282	3 252 731

Noter

Not 1 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.

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:

Stomme, grund	0,67 %
Värme, sanitet, el, fönster och balkongdörrar	2,00 %
Inventarier/maskiner	10,0 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	369 996	369 996
Hyror	144 000	119 088
Övriga intäkter	11 693	1 867
	525 689	490 951

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Uppvärmning	107 790	121 045
Taxebundna kostnader	53 004	34 965
Fastighetskötsel	2 687	355
Fastighetsförsäkring	38 329	33 777
Skadebesiktning	0	3 465
Städning	13 156	0
	214 966	193 607

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningstjänster	61 553	26 155
Övriga externa kostnader och tjänster	13 664	7 035
	75 217	33 190

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2020	2019
Styrelsearvoden	24 000	24 500
Sociala avgifter på styrelsearvode	7 226	7 697
	31 226	32 197

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 276 482	4 276 482
Mark	450 000	450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 726 482	4 726 482
Ingående avskrivningar	-1 906 173	-1 839 200
Årets avskrivningar	-66 973	-66 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 973 146	-1 906 173
Utgående redovisat värde	2 753 336	2 820 309
Taxeringsvärden byggnader	6 545 000	6 545 000
Taxeringsvärden mark	7 530 000	7 530 000
	14 075 000	14 075 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 553	187 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 553	187 553
Ingående avskrivningar	-132 234	-123 043
Årets avskrivningar	-9 191	-9 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 425	-132 234
Utgående redovisat värde	46 128	55 319

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	905 671
Swedbank hypotek	1,71	2022-02-25	861 671	905 671
Stadshypotek	1,03	2023-12-01	905 671	0
			1 767 342	1 811 342
Kortfristig del av långfristig skuld			44 000	88 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 800 000	2 800 000
	2 800 000	2 800 000

Stockholm 2021 -

Nils Westling
Ordförande

Martin Lundberg
Ledamot

Maritha Johansson
Ledamot

Teresa Knochenhaur
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -

Kristian Palm
Intern revisor