

# Årsredovisning 2020

## Brf Vitsippan 6

Org nr 769621-2567



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vitsippan 6, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Vitsippan 6. Markarean för tomten uppgår till 428 kvadratmeter. Fastigheten består av tio bostadslägenheter och två lokaler. Den totala boarean (BOA) uppgår till 516,5 kvadratmeter och lokalarean uppgår till 137 kvadratmeter.

#### Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB avseende ekonomisk förvaltning.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Filip Conic Charlotte Wimmerman Joel Lindberg
-----------	---

Suppleant	Kjell Lindgren
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig revisor.

#### Avsättning till yttre fond

Till yttre fond ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 22 juni 2011.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån.

Årsavgiften uppgår till 705 kr/kvm BOA per år.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift som uppgår till 1 429 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 12 063 000 kr, varav byggnadsvärdet är 6 171 000 kr och markvärdet 5 892 000 kr. Värdeår är 1986.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Pga Corona: Har vi sett över allmänna utrymmen och informerat alla medlemmar om rengöring på platser vi utnyttjar gemensamt, samt informerat samtliga att vidta dom åtgärder som FHM rekommenderar.

- Gått från Fysiska möten till digitala styrelsemöten samt Föreningsstämma som även den hölls digitalt 2020.
- Målat dörrarna på soprummet.
- Försäljning av 1 bostadsrättslägenhet
- Avgiftshöjning har beslutats fr.o.m 2020 och planeras att göras succesivt under sex år.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 15 (13) medlemmar. Under året har 3 st medlemmar tillträtt samt 1 medlem utträtt ur föreningen vid 1 överlåtelse.

En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	474	462	460	458
Resultat efter finansiella poster	-18	0	-235	-150
Soliditet (%)	74,79	74,77	74,82	75,32
Balansomslutning	16 903	16 931	16 920	17 120
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,03	1,10	1,05	1,17
Fastighetslån/kvm (kr)	7 934	7 934	7 934	7 934
Årsavgifter/kvm (kr)	704	681	681	681

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Balansomslutning

Föreningens totala tillgångar vid årets slut..

### Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens fastighetslån.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boarea av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 236 000	943 325	222 168	-1 741 865	444	<b>12 660 072</b>
Disposition av föregående års resultat:			29 214	-28 770	-444	<b>0</b>
Årets resultat					-18 027	<b>-18 027</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 236 000</b>	<b>943 325</b>	<b>251 382</b>	<b>-1 770 635</b>	<b>-18 027</b>	<b>12 642 045</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 770 635
årets förlust	-18 027
	<b>-1 788 662</b>

behandlas så att  
avsättning till yttre fond  
i ny räkning överföres

29 214
-1 817 876
<b>-1 788 662</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	473 808	462 276
Övriga rörelseintäkter		10 011	45 752
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>483 819</b>	<b>508 028</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-246 841	-249 826
Övriga externa kostnader	4	-75 664	-74 174
Personalkostnader	5	-12 611	-13 932
Avskrivningar		-122 779	-122 779
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-457 895</b>	<b>-460 711</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 924</b>	<b>47 317</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 951	-46 873
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-43 951</b>	<b>-46 873</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-18 027</b>	<b>444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 027</b>	<b>444</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 610 371	15 715 768
Inventarier, verktyg och installationer	7	187 372	204 754
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 797 743</b>	<b>15 920 522</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 797 743</b>	<b>15 920 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		192	20 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 423	21 008
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 615</b>	<b>41 013</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 086 293	969 366
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 086 293</b>	<b>969 366</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 104 908</b>	<b>1 010 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 902 651</b>	<b>16 930 901</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 179 325	14 179 325
Fond för yttre underhåll		251 382	222 168
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 430 707</b>	<b>14 401 493</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 770 635	-1 741 865
Årets resultat		-18 027	444
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 788 662</b>	<b>-1 741 421</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 642 045</b>	<b>12 660 072</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	4 098 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 098 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 098 000	0
Leverantörsskulder		25 124	39 120
Skatteskulder		45 320	42 510
Övriga skulder		5 611	4 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	86 551	87 123
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 260 606</b>	<b>172 829</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 902 651</b>	<b>16 930 901</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Balkonger	50 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Inventarier	10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	364 092	353 508
Hyror lokaler	109 716	108 768
	<b>473 808</b>	<b>462 276</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	31 850	22 750
Reparationer	0	9 075
Fastighetsel	27 922	34 635
Uppvärmning	134 044	141 426
Vatten och avlopp	23 976	16 409
Avfallshantering	10 974	8 034
Försäkringskostnader	12 913	13 656
Kabel-tv	3 108	3 060
Förbrukningsinventarier	0	249
Förbrukningsmaterial	2 054	532
	<b>246 841</b>	<b>249 826</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	8 630	22 400
Fastighetsavgift	14 290	0
Revisionsarvode	18 250	17 000
Ekonomisk förvaltning	27 026	27 780
Bankkostnader	2 768	2 364
Medlems-/föreningsavgifter	4 000	3 930
Övriga poster	700	700
	<b>75 664</b>	<b>74 174</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	10 000	9 750
Sociala avgifter	2 611	4 182
	<b>12 611</b>	<b>13 932</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 373 693	16 373 693
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 373 693</b>	<b>16 373 693</b>
Ingående avskrivningar	-657 925	-552 528
Årets avskrivningar	-105 397	-105 397
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-763 322</b>	<b>-657 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 610 371</b>	<b>15 715 768</b>

#### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	280 606	280 606
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 606</b>	<b>280 606</b>
Ingående avskrivningar	-75 852	-58 470
Årets avskrivningar	-17 382	-17 382
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 234</b>	<b>-75 852</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>187 372</b>	<b>204 754</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	13 554	11 681
Kabel-TV	779	777
Fastighetsskötsel	0	4 550
Bostadsrätternas medlemsskap	4 090	4 000
	<b>18 423</b>	<b>21 008</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,10	2021-01-28	1 500 000	1 500 000
SEB	1,10	2021-01-28	1 488 000	1 488 000
SEB	0,98	2021-12-28	1 110 000	1 110 000
Kortfristig del av skuld			-4 098 000	0
			<b>0</b>	<b>4 098 000</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 098 000 kr

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsel	2 647	2 082
Fjärrvärme	17 320	18 131
Avfallskostnader	1 436	0
Vatten- och avlopp	3 450	0
Räntekostnader	575	700
Revisionsarvode	16 500	16 500
Förutbetalda avgifter och hyror	44 623	49 710
	<b>86 551</b>	<b>87 123</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	4 098 000	4 098 000
	<b>4 098 000</b>	<b>4 098 000</b>

Hägersten

Filip Conic  
Ordförande

Charlotte Wimmerman

Joel Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Johnsson  
Auktoriserad revisor





# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Vitsippan\_6.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-25 17:26:23

Dokumentet är undertecknat av:

 CHARLOTTE WIMMERMAN (19660906XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-19 20:56:07
 JOEL LINDBERG (19900201XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-20 21:53:51
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2021-05-25 17:26:23
 Filip Conic (19910502XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-24 10:21:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Vitsippan\_6.pdf (221404 byte)

744FCDC2BB6A5567929E16A68D168FCBF6B3DFD586D70DC51C01F3FC95B9E3BAAB62D06CD3AB77996EDE  
4122FF4F2496D72C160591EC9C7AD31A77EEDEC026C0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support