

# Årsredovisning 2020

## Brf Stavgränd

Org nr 769622-5551



[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 Stavgränd, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen förvärvade den 25 oktober 2013 fastigheten Skidstaven 2 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 31 611 656 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva dotterbolaget Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB, vilket var ägare till fastigheten. Därefter förvärvades fastigheten av dotterbolaget till ett pris understigande marknadsvärdet. Fastigheten redovisades i bostadsrättsföreningen till marknadsvärdet. Mellanskillnaden (övertärdet) mellan marknadsvärdet och förvärvspriset har redovisats som en utdelningsintäkt. Posten aktier i dotterbolag har därefter minskats med övertärdet och har i resultaträkningen kvittats mot den emottagna utdelningen. (Denna redovisning överensstämmer med FAR SRS Uttalande om bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet i aktiebolag).

Aktierna i Fastighetsbolaget Stockholm Skidstaven AB har därefter nedskrivits till substansvärdet. Aktierna såldes 2014-12-23. Fastighets AB Skidstaven såldes 2014-12-23 till tidigare ägares ombud (samtliga aktier).

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 6 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Richard Löfgren Maria Berglund Daniel Söderholm Petra Eriksson Jeaninne Jäger Emma-Lotta Säätelä
Suppleanter	Babek Toloe Shagar Lotti Engborg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med TryggHansa.

### Revisor

Föreningens revisor är Patricia Bergman, Wällstedts Redovisningsbyrå.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

### **Fastigheten**

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Skidstaven 2 i Stockholms kommun, Markareal för tomten uppgår till 1 440 kvm. Fastigheten består av 19 bostadsrättslägenheter och 1 hyreslägenhet samt 1 lokal. Lägenhetsytan uppgår till 1 273 kvm och lokalytan uppgår till 32 kvm, totalt 1 305 kvm. Byggnaden uppfördes 1939.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa.

### **Fastighetens taxeringsuppgifter**

Taxeringsvärde 2019 är 25 869 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 789 000 kr och markvärde 13 080 000 kr. Värdeår är 1939.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Uppdaterat tvättstugan med nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp
- Energideklaration för flerbostadshus genomförd.
- Fiber via Stockholms stadsnät installerat i samtliga lägenheter.
- Dräneringsarbetet avslutades.
- Blomsterrabatt och rosenbuskar har planterats.
- Samtliga medlemmar som önskat har fått plats för pallkrage

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 28 (29) medlemmar. Under räkenskapsåret har det skett 2 st överlåtelser med 3 medlemmar som har utträtt och 2 medlemmar som har tillträtt.

Ingen andrahandsuthyrning under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	945	931	968	965
Resultat efter finansiella poster	-507	-1 397	-529	-372
Soliditet (%)	73,39	73,49	74,17	67,33
Balansomslutning	36 182	36 822	38 371	38 240
Fastighetslån/kvm (kr)	7 400	7 489	7 577	9 180
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,49	1,41	1,97	1,56
Årsavgift/kvm (kr)	652	652	661	623

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Balansomslutning

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens genomsnittliga fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 262	2 475	204	-2 483	-1 397	<b>27 061</b>
Disposition av föregående års resultat:			35	-1 432	1 397	<b>0</b>
Årets resultat					-507	<b>-507</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 262</b>	<b>2 475</b>	<b>239</b>	<b>-3 915</b>	<b>-507</b>	<b>26 553</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 915 065
årets förlust	-507 039
	<b>-4 422 104</b>

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	34 702
	-4 456 806
	<b>-4 422 104</b>

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

<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>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	945 204	931 296
Övriga rörelseintäkter		8 415	7 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>953 619</b>	<b>938 316</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-583 638	-1 389 798
Övriga externa kostnader	4	-73 633	-82 468
Personalkostnader	5	-65 710	-131 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-596 827	-596 827
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 319 808</b>	<b>-2 200 775</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-366 189</b>	<b>-1 262 459</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 850	-134 866
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-140 850</b>	<b>-134 866</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-507 039</b>	<b>-1 397 325</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-507 039</b>	<b>-1 397 325</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-507 039</b>	<b>-1 397 325</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	35 414 416	36 011 243
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 414 416</b>	<b>36 011 243</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 414 416</b>	<b>36 011 243</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		99	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 783	28 333
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>57 882</b>	<b>28 334</b>
<i>Kassa och bank</i>		709 825	782 752
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>767 707</b>	<b>811 086</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 182 123</b>	<b>36 822 329</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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		28 262 249	28 262 249
Upplåtelseravgifter		2 475 125	2 475 125
Fond för yttre underhåll		238 229	203 527
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 975 603</b>	<b>30 940 901</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 915 065	-2 483 038
Årets resultat		-507 039	-1 397 325
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 422 104</b>	<b>-3 880 363</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 553 499</b>	<b>27 060 538</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	9 419 917	9 533 913
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 419 917</b>	<b>9 533 913</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 961	35 476
Aktuella skatteskulder		61 500	58 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	137 246	133 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>208 707</b>	<b>227 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 182 123</b>	<b>36 822 329</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

#### 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:

	Antal år
Byggnader	15-200
Standardförb fasttighet / fönster o gårdsrenovering	50
Balkongarbeten	25

### Not 2 Nettoomsättningen

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	72 132	72 132
P-platser	50 400	50 400
Hysesintäkter garage	30 744	30 744
Årsavgifter bostäder	757 908	757 908
Intäkt kabel Tv	20 112	20 112
Hysesintäkt bredband	13 908	0
	<b>945 204</b>	<b>931 296</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	44 988	0
Snöröjning/sandning	2 216	7 953
Städning	57 339	61 752
Reparationer och underhåll	174 385	1 048 850
Fastighetsel	191 707	172 640
Vatten- och avlopp	29 261	18 344
Fastighetsförsäkring	35 894	43 998
Avfallshantering	16 182	14 834
Kabel-tv	10 753	17 580
Hyressättningsavgift	417	417
Bredband	20 496	3 430
	<b>583 638</b>	<b>1 389 798</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	2 690	30 230
Kommunal fastighetsavgift	28 580	0
Förbrukningsmaterial	3 630	914
Ek förvaltning grundavtal	35 094	33 317
Bankkostnader	2 354	2 367
Avgifter Bolagsverket	0	2 000
Juridisk konsultation	0	12 263
Övriga förvaltningar	1 285	1 377
	<b>73 633</b>	<b>82 468</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	50 000	100 200
Sociala avgifter	15 710	31 482
	<b>65 710</b>	<b>131 682</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 198 099	39 198 099
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 198 099</b>	<b>39 198 099</b>
Ingående avskrivningar	-3 186 856	-2 590 029
Årets avskrivningar	-596 827	-596 827
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 783 683</b>	<b>-3 186 856</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 414 416</b>	<b>36 011 243</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 789 000	12 789 000
Taxeringsvärden mark	13 080 000	13 080 000
	<b>25 869 000</b>	<b>25 869 000</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	32 724	28 333
Kabel Tv	3 632	0
Bredband	10 248	0
Skadedjurstillägg	11 179	0
	<b>57 783</b>	<b>28 333</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek - 442540	1,10	2021-02-08	4 774 817	4 846 817
Stadshypotek - 394522	1,46	2022-10-30	2 395 850	2 420 846
Stadshypotek - 389482	1,45	2021-09-30	1 451 250	1 466 250
Stadshypotek - 442541	1,10	2021-02-25	798 000	800 000
			<b>9 419 917</b>	<b>9 533 913</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			113 996	111 996

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 113 996 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 024 067 kr

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda årsavgifter och hyror	94 842	89 815
Fastighetsel	22 419	19 318
Upplupna räntekostnader	8 731	12 578
Städning	3 675	5 146
Vatten och avlopp	4 882	4 657
Avfallshantering	2 697	2 475
	<b>137 246</b>	<b>133 989</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 719 000	11 719 000
	<b>11 719 000</b>	<b>11 719 000</b>

Stockholm

Richard Löfgren  
Ordförande

Maria Berglund

Petra Eriksson

Daniel Söderholm

Jeaninne Jäger

Emma-Lotta Säätelä

Min revisionsberättelse har lämnats

Patricia Bergman  
Revisor  
Wällstedts Redovisningsbyrå








# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Stavgränd.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-01 12:25:08

Dokumentet är undertecknat av:

 RICHARD LÖFGREN (19790228XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-30 17:25:55
 Maria Angelica Berglund (19830412XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-28 13:51:49
 Daniel Christer Söderholm (19870115XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-28 13:38:12
 Jeaninne Pia Veronica Jäger (19890717XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-28 13:43:13
 Emma-Lotta Sofia Säätelä (19870112XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-28 21:21:35
 Petra Maria Eriksson (19910813XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-28 15:23:42
 PATRICIA BERGMAN (19850730XXXX) Revisor	2021-05-01 12:25:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Stavgränd.pdf (205105 byte)

041AEC434CB36A16880A7ECAFBC8BA7DD3607766C84C707EF6642C324C9FBAB41C37704AF0A7619F20EE  
C530985301CF171E2375BD08886D938F1724C715510B

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

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

 summersa support