



Årsredovisning 2020

Brf Nattvardsbarnen

Org. 769612-3715

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Nattvardsbarnen
Palmladsvägen 2, 112 58 STOCKHOLM
styrelsen@nattvardsbarnen.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Nattvardsbarnen 3 i Stockholms kommun förvärvades 2006-03-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Palmbladsvägen 2 / Stagneliusvägen 37. Fastigheten byggdes 1935 och har värdeår 1935. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 208 kvm, varav 2 028 kvm utgör lägenhetsyta och 180 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

16 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontortet. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförs och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Reparation pga. vattenläckage i badrum (3st lägenheter)	2014
Underhåll, rep och felsökning pellets pannor	2014
Sökning, identifiering och åtgärd angående lukt i fastigheten.	2014
Installation av en fettavskiljare i restaurangen genomfördes i början av året.	2016
Fönsterrenovering	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med FT-drift AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-07 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-01-16. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-04-12. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 58 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 59. Under året har 6 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claes Ceverin	ledamot/ordf.
Brandon Bartholomew	ledamot/kassör
Elin Petersson	ledamot
Kennet Rudholm	ledamot
Daniel Young	ledamot

Till **revisor** har Sara Andersson, Deloitte AB valts.

Valberedningen består av Jessica Carlander och Tina Nygren.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av

föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under året påbörjades en omfattande fasad- och balkongrenovering där hela huset får ny puts och samtliga balkonger gjuts om med tillhörande nya balkongräcken.

Pandemin påverkade föreningens hyresgäst som bedriver restaurangverksamhet. För att säkerställa fortsatta hyresintäkter beslutade styrelsen att utnyttja regeringens stödprogram för utsatta verksamheter där hyresgästen fick hyresrabatt i 3 månader. Styrelsen beslöt också att ge en rabatt till hyresgästen under en del av fasad- och balkongrenoveringen, givet den påverkan renoveringen hade på deras verksamhet.

Värmesystemet i huset har under en längre tid varit mycket instabilt och trots flertalet åtgärder bedömer bostadsrättsföreningens fastighetskötare det som uttjänt och ej lönsamt att reparera över tid.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust, anledningen till underskottet beror främst på den omfattande fasad- och balkongrenovering som gjorts. Dock ingår även avskrivningar i

resultatet. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde har föreningen i år ett negativt kassaflöde, som beror på att man bland annat finansierat underhåll med befintlig likviditet. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader och framför allt när det gäller reparationer och underhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Mkr.
Byte av värmesystem till fjärrvärme	2021	okänd

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 480 000	5 953 464	998 268	-9 259 651	-987 945	31 184 135
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			139 374	-139 374		
Återföring från yttre fond			-543 392	543 392		
Balanseras i ny räkning				-987 945	987 945	
Årets resultat					-6 276 752	-6 276 752
Belopp vid årets utgång	34 480 000	5 953 464	594 250	-9 843 578	-6 276 752	24 907 384

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 754	1 826	1 788	1 850	1 726
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-6 277	-988	-288	-377	-664
Soliditet, %	54,3	69,0	69,0	69,2	69,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	662	662	662	662	662
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 563	6 928	6 928	6 928	6 928
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 002	17 002	17 002	17 002	17 002
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,92	1,39	1,39	1,75	1,6
Fastighetens belåningsgrad, % **	44,0	32,1	32,1	31,7	31,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-9 843 578
Årets resultat	-6 276 752
	<hr/>
	-16 120 330
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	199 875
Ur yttre fond ianspråk tas	-594 250
I ny räkning överföres	-15 725 955
	<hr/>
	-16 120 330

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning,

kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 753 893	1 825 874
Övriga rörelseintäkter		21 978	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 775 871	1 825 874
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-6 968 192	-1 817 801
Övriga externa kostnader	4	-194 274	-108 564
Personalkostnader	5	-61 110	-60 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676 159	-676 159
Summa rörelsens kostnader		-7 899 735	-2 662 714
Rörelseresultat		-6 123 864	-836 840
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-152 888	-151 105
Summa finansiella poster		-152 888	-151 105
Resultat efter finansiella poster		-6 276 752	-987 945
Årets resultat		-6 276 752	-987 945

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	42 837 488	43 332 846
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 207 257	1 388 058
Summa materiella anläggningstillgångar		44 044 745	44 720 904
Summa anläggningstillgångar		44 044 745	44 720 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		46 620	0
Övriga fordringar		11 838	11 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	50 246	49 617
Summa kortfristiga fordringar		108 704	61 455
Kassa och bank		1 734 185	794 535
Summa omsättningstillgångar		1 842 889	855 990
SUMMA TILLGÅNGAR		45 887 634	45 576 894

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	40 433 464	40 433 464
Fond för yttre underhåll	594 250	998 268
Summa bundet eget kapital	41 027 714	41 431 732
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-9 843 578	-9 259 651
Årets resultat	-6 276 752	-987 945
Summa fritt eget kapital	-16 120 330	-10 247 596
Summa eget kapital	24 907 384	31 184 136
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	0	13 874 500
Depositioner	67 500	67 500
Summa långfristiga skulder	67 500	13 942 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	19 392 750	78 000
Leverantörsskulder	1 176 081	125 614
Aktuell skatteskuld	23 768	14 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 320 151	232 640
Summa kortfristiga skulder	20 912 750	450 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 887 634	45 576 894

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 123 864	-836 840
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	676 159	676 159
Erlagd ränta	-152 888	-151 105
Betald inkomstskatt	9 264	0
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 591 329	-311 786
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-46 620	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-629	-22 286
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 050 467	63 389
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	87 511	-1 645
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 500 600	-272 328
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	5 500 000	0
Amortering långfristiga lån	-59 750	-97 500
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 440 250	-97 500
Förändring av likvida medel	939 650	-369 828
Likvida medel vid årets början	794 535	1 164 363
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	1 734 185	794 535

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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 förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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.

Byggnad 100 år

Fastighetsförbättringar 20 år

Installationer 15 - 50 år

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter	1 342 356	1 342 356
	Hyror, lokaler	301 359	387 751
	Avgift andrahandsuthyrning	7 034	1 163
	Bredband internetanslutning	86 880	86 880
	Överlåtelseavgift	7 078	5 783
	Pantförskrivningsavgift	5 163	1 850
	Övriga sidointäkter	4 023	91
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 753 893	1 825 874
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, grundavtal	83 347	55 425
	Städ	38 280	31 900
	Fastighetsel	47 918	47 192
	El - uppvärmning	134 693	203 364
	Pellets	143 983	147 244
	Vatten	68 661	65 395
	Sophämtning	72 728	58 725
	Reparationer och underhåll	6 125 081	985 402
	Bredband / Stadsnät	87 000	87 014
	Försäkringspremier	20 159	20 136
	Fastighetsskatt/avgift	95 410	93 330
	Övriga driftkostnader	50 932	22 674
	Summa driftkostnader	6 968 192	1 817 801
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	16 000	15 625
	Kameral förvaltning, grundavtal	68 864	68 591
	Konsultarvoden	8 250	6 470
	Bankkostnader	85 747	5 353
	Övriga externa kostnader	15 413	12 525
	Summa övriga externa kostnader	194 274	108 564
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	46 500	45 800
	Sociala kostnader	14 610	14 390
	Summa personalkostnader	61 110	60 190

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	48 084 771	48 084 771
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 084 771	48 084 771
	Ingående avskrivningar	-4 751 925	-4 256 567
	Årets avskrivningar	-495 358	-495 358
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 247 283	-4 751 925
	Utgående redovisat värde	42 837 488	43 332 846
	Redovisat värde byggnader	20 641 019	20 862 965
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 425 325	2 698 737
	Redovisat värde mark	19 771 144	19 771 144
	Summa redovisat värde	42 837 488	43 332 846
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	66 625 000	66 625 000
	varav byggnader:	21 681 000	21 681 000
Not 7	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	3 416 867	3 416 867
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 416 867	3 416 867
	Ingående avskrivningar	-2 028 809	-1 848 008
	Årets avskrivningar	-180 801	-180 801
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 209 610	-2 028 809
	Utgående redovisat värde	1 207 257	1 388 058
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Bredbandsuppkoppling	29 079	29 079
	Fastighetsförsäkring	3 246	3 322
	Ekonomisk förvaltning	17 921	17 216
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 246	49 617

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	0	74 500
	Amortering efter 5 år	0	13 800 000
	Summa långfristiga skulder	0	13 874 500

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-06-01	0,90		3 000 000
Stadshypotek	2021-09-06	0,90		4 500 000
Stadshypotek	2021-09-28	0,90		498 750
Stadshypotek	2021-10-05	0,90		3 100 000
Stadshypotek	2021-10-05	0,90		1 500 000
Stadshypotek	2021-10-05	0,90		1 200 000
Stadshypotek	2021-10-14	0,90		5 500 000
Stadshypotek	2021-10-19	0,90	78 000	94 000
Summa			78 000	19 392 750
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-78 000
Lån för villkorsändring under 2021				-19 314 750
Summa långfristiga skulder				0

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Räntekostnader	28 838	18 296
	Förutbetalda hyror/avgifter	151 836	107 742
	Uppvärmningskostnader	20 905	16 302
	Styrelsearvoden, inkl sociala avgifter	61 110	61 110
	Övr upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	57 462	29 190
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320 151	232 640

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 860 000	15 860 000
	Summa ställda säkerheter	15 860 000	15 860 000

NOTER

Stockholm 2021-

Daniel Young

Brandon Bartholomew

Elin Petersson

Claes Ceverin

Kennet Rudholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor