

Årsredovisning 2020

BRF TITANIA 2-3

769604-6668



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TITANIA 2-3

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens verksamhet startade 2002-10-03. Den 30 oktober 2002 förvärvade föreningen fastigheterna Titania 2, Fredhällsgatan 11 och Titania 3, Fredhällsgatan 9. Fastigheterna är sammanbyggda i samma huskropp. Det är således två uppgångar med varsin källare och tvättstuga.

Bakgården är gemensam.

Fastigheterna har ingen mekanisk ventilation utan har sk självdrag.

Föreningen har avtal med Telenor som är leverantör av fastigheternas IP-TV-nät. Basutbud ingår i månadsavgiften med möjlighet till uppgradering till större kanalutbud. Den enskilde bostadsrättsinnehavaren tecknar själv avtal med Telenor.

Internettjänsten som Telenor tillhandahåller omfattar även IP-telefoni.

Bandbredden är för närvarande 100/10 Mbit.

Såväl IP-TV (basutbudet) som bredbandstjänster ingår i månadsavgiften för medlemmarna.

Föreningen är ansluten till Nabo och dess medlemsportal på Nabo.se. 2020 genomfördes det en flytt av informationen från tidigare portal (BRF-info) till Nabo.se. Inloggning sker av samtliga medlemmar via Bank-id. Nabo fungerar som intranät för föreningens styrelse, medlemmar och andra som behöver information om föreningen. Dessutom skickas information från styrelsen via mail till medlemmarna.

Föreningen har under året haft Mälarenergi som elleverantör. Den 31 maj 2006 träffades avtal om rörligt pris som ligger 1,3 öre över gällande spotmarknadspriser. Avtalet är löpande med 1 månads ömsesidig uppsägningstid.

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen sköts av Nabo AB (tidigare Rådrum AB). Avgift och el (den faktiska förbrukningen per lägenhet) debiteras halvårsvis samt vid flytt.

Föreningens fastigheter städas sedan den 1 mars 2015 av Plussa Service AB.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Wallin Ordförande

Petrus Olsson Ledamot

Lisa Fjellström Ledamot

Beatrice Öhgren Ledamot

Robert Rask Suppleant

Ulrik Hintze Suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Stefan Wallin, Lisa Fjellström och Beatrice Öhgren. Dessutom kommer Petrus Olsson samt Ulrik Hintze att träda ut ur styrelsen på grund av flytt.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11st protokollförda möten.

Kostnader för Styrelsearvoden har under året varit 45262;- SEK (inkl arbetsgivaravgift).

Valberedningskommittén har bestått av Marte Erland och Christian Linderholm.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Selver Krpuljvic, auktoriserad revisor, R3.

Fastigheter

Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1931, innehåller 47 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 473 m² och med följande fördelning:

3 st 1 R o k Dusch

24 st 1 R o k

16 st 2 R o k

4 st 3 R o k

Av föreningens lägenheter är en upplåten med hyresrätt.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit.

Underhåll och reparationer

Under åren 2003 till 2007 har omfattande renoveringar av fastigheterna utförts.
2008 till 2019 har endast mindre reparationer utförts.

Styrelsen ser kontinuerligt över underhållsplanen. Den ursprungliga fastställdes vid styrelsemöte 2009-03-23

2020 utfördes följande underhåll:

- Löpande reparationer
- Fasad och fönsterrenovering
- Relining av avloppsstammar i källaren
- Takreparation (Montering av skyddsräcke på 2 stycken takluckor, glidskydd inne till lös stege på 11ans uppgång, lagning av knäckt snörasskydd)
- Byte av takkupor på vindsvåning
- Översyn värme, korrigering gradantal (temp)
- Byte av golvbrunn i nians källare
- Justerat dörrars självstängning

För 2021 är följande underhåll planerad:

- Besikta takpannor
- Renovera ytterdörrar (mot gatan)

Förvaltning

Under 2020 har styrelsen bland annat jobbat med:

- Översyn av lån

Under 2021 är följande arbeten planerade

- Ensa IT-miljön
- Översyn av föreningens helhetsekonomi
- Översyn av föreningens gemensamma utrymmen
 - Cykelförrådsrensning

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 708	1 816	1 835	1 785
Resultat efter fin. poster	-5 373	-115	172	279
Soliditet, %	67	76	76	76
Yttre fond	872	669	669	520
Taxeringsvärde	75 000	75 000	49 800	49 800
Bostadsyta, kvm	2 473	2 473	2 473	2 473
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	635	635	633	635
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 833	5 013	5 013	5 013
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,38	1,28	-
Belåningsgrad, %	33,47	24,38	24,29	24,19

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	35 212	-	-	35 212
Upplåtelseavgifter	9 325	-	-	9 325
Fond, yttre underhåll	669	-	203	872
Balanserat resultat	-3 863	-115	-203	-4 181
Årets resultat	-115	115	-5 373	-5 373
Eget kapital	41 228	0	-5 373	35 855

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 181
Årets resultat	-5 373
Totalt	<u>-9 554</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	225
Att från yttre fond i anspråk ta	-669
Balanseras i ny räkning	-9 110
	<u><u>-9 554</u></u>

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		1 708	1 816
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		1 709	1 816
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-6 239	-1 364
Övriga externa kostnader	8	-230	-138
Personalkostnader	9	-45	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-387	-213
Summa rörelsekostnader		-6 900	-1 760
RÖRELSERESULTAT		-5 191	56
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-182	-171
Summa finansiella poster		-182	-171
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 373	-115
ÅRETS RESULTAT		-5 373	-115

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	50 483	50 856
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	51	63
Pågående projekt		0	51
Summa materiella anläggningstillgångar		50 533	50 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 533	50 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	20
Övriga fordringar	14	2 286	2 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72	151
Summa kortfristiga fordringar		2 369	2 254
Kassa och bank			
Kassa och bank		805	980
Summa kassa och bank		805	980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 174	3 234
SUMMA TILLGÅNGAR		53 708	54 204

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 537	44 537
Fond för yttre underhåll		872	669
Summa bundet eget kapital		45 409	45 206
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 181	-3 863
Årets resultat		-5 373	-115
Summa fritt eget kapital		-9 554	-3 978
SUMMA EGET KAPITAL		35 855	41 228
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 898	12 398
Summa långfristiga skulder		8 898	12 398
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 000	0
Leverantörsskulder		526	144
Skatteskulder		132	128
Övriga kortfristiga skulder		-2	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	299	303
Summa kortfristiga skulder		8 955	578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 708	54 204

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Titania 2-3 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	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Maskiner och inventarier	4-10 %

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

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	47	47
Hysesintäkter, lokaler	56	55
Årsavgifter, bostäder	1 547	1 547
Övriga intäkter	59	167
Summa	1 709	1 816

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	40	15
Fastighetsskötsel	37	36
Städning	72	32
Trädgårdsarbete	3	8
Övrigt	0	14
Summa	152	105

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
El	5	9
Gård/markytor	0	2
Reparationer	49	196
Soprum	0	138
VA	32	10
Summa	87	355

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fasad	4 474	22
Stamreovering 2020	720	0
Summa	5 194	22

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	180	203
Sophämtning	35	58
Uppvärmning	316	339
Vatten	61	70
Summa	592	671

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	119	118
Fastighetsförsäkringar	29	27
Fastighetsskatt	67	66
Summa	214	211

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	3
Kameral förvaltning	68	66
Konsultkostnader	106	7
Revisionsarvoden	26	22
Övriga förvaltningskostnader	29	39
Summa	230	138

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	11	12
Styrelsearvoden	35	33
Summa	45	45

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	181	171
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	182	171

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	53 981	53 981
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 981	53 981
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 125	-2 938
Årets avskrivning	-374	-187
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 498	-3 125
Utgående restvärde enligt plan	50 483	50 856
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 618</i>	<i>16 618</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 800	24 800
Taxeringsvärde mark	50 200	50 200
Summa	75 000	75 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	136	136
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136	136
Ingående ackumulerad avskrivning	-136	-123
Årets avskrivning	0	-14
Utgående ackumulerad avskrivning	-136	-136
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	404	404
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	404	404
Ingående ackumulerad avskrivning	-340	-328
Avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	-353	-340
Utgående restvärde enligt plan	51	63
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Nabo Klientmedelskonto	2 285	2 082
Summa	2 286	2 083
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	30	30
Fastighetsskötsel	3	3
Försäkringspremier	22	21
Förvaltning	18	17
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	80
Summa	72	151

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2022-11-28	0,61 %	8 898	8 898
SEB	2021-10-28	0,79 %	3 500	3 500
SEB	2021-03-28	0,85 %	4 500	
Summa			16 898	12 398
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>8 000</i>	

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	24	22
El	20	15
Förutbetalda avgifter/hyror	147	145
Löner	35	35
Sociala avgifter	11	11
Städning	3	7
Uppvärmning	41	43
Utgiftsräntor	3	6
Vatten	8	12
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	8
Summa	299	303

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	22 800	22 800
Summa	22 800	22 800

Underskrifter

Stockholm, 2021 – 05 – 05

Ort och datum

Stefan Wallin

Petrus Olsson

Lisa Fjellström

Beatrice Öhgren

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – _____ – _____

Selver Krpuljevic

Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende