

Årsredovisning

för

Brf Titania 5

716411-6910

Räkenskapsåret

2020

RS
PR

ST
L

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", är utöver den lagstadgade informationsgivningen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Året har innehållit väldigt få styrelsemöten pga Corona, vi har haft möten via zoom och även löst uppkomna saker via epost mellan oss.

Styrelsen har fortsatt att jobba med offerter på tak för att kunna ta beslut om när och hur det ska göras, taket läcker in på några ställen så det är i stort behov av byte. Vi har också tittat på kostnader för byte av värmecentral då även den behöver bytas och i vilken ordning vi ska göra reparationerna för att fördela kostnader på bästa sätt. Vi har tagit fram offerter på brevbboxar då vi blir tvingade av postnord att installera detta. Almen på innergården fick almsjukan och den blev nedtagen, nu återstår det att ta bort all flis mm och plana ut samt även fylla på med bättre jord, sedan kan vi så gräs mm, detta kommer vi försöka göra på vårstädningen i år. Vi i styrelsen har även arbetat med allt löpande i föreningen, försäljning av lägenheter, andrahandsuthyrning, och administration i övrigt.

JS
PC

✍

R

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Titania 5 och byggår 1931-1932, belägen i Stockholm, med adress Frödingsvägen 12 förvärvades 1986. På fastigheten finns ett flerbostadshus i fyra våningar innehållande 19 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 1 128 kvm, varav boytan uppgår till 1 024 kvm och lokalytan till 100 kvm. Lägenhetsfördelningen av de 19 lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	2,5 rok	4 rok
11 st	6 st	1 st	1 st

Lokaler

Föreningen har ett garage som främst hyrs ut till externa hyresgäster.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av P-platser i garaget för externa hyresgäster. Föreningen har även cykel- och barnvagnsrum.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetsförvaltning

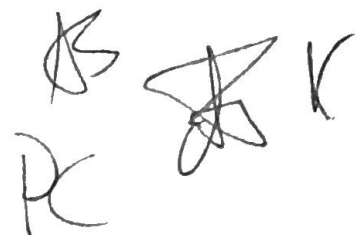
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av föreningen och underentreprenörer.

Medlemmars renovering

Medlemmar har anmälningsplikt till styrelsen inför renovering och ombyggnation av lägenhet.

Genomförda åtgärder under året

Spolning av stammarna.



Planerade åtgärder / underhåll

- Fortsatt arbete med upprustning av innergården. (rester av nedtagen Alm)
- Eventuellt byta undercentral.
- Eventuell takrenovering.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
1992	Rörstambyte
1992	Elstambyte
1992	Omputsning av fasad
1992	Omläggning av tak
2006	Ommålning av fönster
2009	Ommålning av trapphus
2009	Partiell omläggning av tak
2009	Sopnedkast samt soprum avstängt, nytt sopförråd infört på innergård
2010	Ny belysning på vind och i källare
2010	Byte av samtliga radiatorventiler
2012	Tilläggsisolering av utbyggnation på vind
2013	Byte av delar av fläktanläggningen och rensning av kanaler
2013	Fasadrenovering - Båda sidorna
2013	Byte av vädringsbalkonger & renovering av stuprör
2014	Bygge utav balkonger mot innergård
2014	Utbyte av radiatorer på översta plan (vindsplan med etage)
2014	Byte av 2/4 ventilations fläktar på taket av föreningens fastighet.
2015	Byte av varmvattenpump
2015	Stamspolning av föreningens stammar
2015	Byte av värmepump
2015	Rensning av ventilationskanaler
2016	Renovering av garagedörr
2016	Montering av barnvagnsramp i trapphus
2016	Montering av ledstång till vindsförråd
2016	Montering av regnskydd för ventilationskanaler ut mot innergård
2018	Utbyte av frånluftsfläkt och justering av ventilationssystemet i garaget
2018	Renovering och målning av fönster och port/ytterdörrar.
2019	Installation av fibernätverk i fastigheten
2020	Spolning av föreningens stammar

AS
PC

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1987-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Anders Persson	Ordförande	fr o m juni 2017
Sofie Olson	Ledamot	fr o m juni 2017
Alexander Stark	Ledamot	fr o m juni 2018
Pontus Carlsson	Ledamot	fr o m juni 2017

Revisorer

Anders Holmvall Hefab Redovisning & Branschutbildning AB

Valberedning

Birgitta Bolinder & Eve Seignolle.

Föreningsfrågor

Styrelsen har sedan juni 2020 genomfört 5 protokollförda sammanträden.

Information och kommunikation

Styrelsen informerar medlemmarna genom pappers post i brevlåda till respektive lägenhet samt genom annonsering på anslagstavla/dörr på bottenvåningen, samt genom epost.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 4 överlåtelser ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Andrahandsuthyrning

En ny andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Vi har nu en andrahandsuthyrning totalt.



Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Avgifterna höjdes 2019-10-01 med 5%. Dessförinnan förändrades avgifterna senast 2015-04-01 genom en sänkning med 10 procent. 2021 kv3 kommer avgifterna höjas med 5%.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader. När större underhåll skall genomföras kommer pengarna behöva lånas upp igen.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Befintliga lån är uppdelade och bundna på olika löptider för att trygga föreningens finansieringskostnader på några års sikt.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten uppgick till 66 % av taxeringsvärdet vid tidpunkten (belåningsgrad). För aktuell belåningsgrad se tabellen med nyckeltal nedan. Belåningsgraden förändras dels vid amorteringar eller ökning av lån, och dels vid förändringar av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 36 806 000 kr, varav markvärde 21 800 000 kr och byggnaderna 15 006 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

AS
PC

Styrelsen för Brf Titania 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen har 19 medlemslägenheter tillika röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 27 medlemmar. Under året har 4 överlåtelser med tillträde under året skett och 5 medlemmar har därav beviljats utträde och 5 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 27 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	790	779	797	780	814
Resultat efter fin. poster tkr	99	7	-822	58	56
Soliditet (%)	28	27	27	36	35
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	650	627	619	619	619
Drift- och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta	459	508	446	462	485
Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta	71	71	74	74	76
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	5 229	5 254	5 279	4 814	4 838
Belåningsgrad % av taxeringsvärde	15	15	20	18	18
Underhållsöverskott kr	202 231	132 780	227 551	192 554	193 532
Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta	179	118	202	171	172
Totala underhållsreserver tkr	1 997	1 870	1 737	2 413	2 272

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 1 024 kvm, lokalyta 100 kvm samt byggnadsyta 1 128 kvm

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 480	611	417	-2 475	7	2 041
Disposition av föregående års resultat:			57	-49	-7	0
Årets resultat					99	99
Belopp vid årets utgång	3 480	611	474	-2 524	99	2 140

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 524 434
årets vinst	98 916
	-2 425 518

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	56 784
i ny räkning överföres	-2 482 302
	-2 425 518

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

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

AS
PC ~~AS~~ 8

Resultaträkning


	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		790 409	779 064
Summa rörelseintäkter	1	790 409	779 064
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-470 217	-555 183
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-70 704	-63 413
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-79 815	-79 814
Summa rörelsekostnader		-620 736	-698 410
Rörelseresultat		169 673	80 654
Finansiella poster			
Räntekostnader		-70 757	-73 221
Resultat efter finansiella poster		98 916	7 433
Årets resultat	7	98 916	7 433

PC B A d

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 944 022	7 022 272
Inventarier, verktyg och installationer	9	13 997	15 562
Summa materiella anläggningstillgångar		6 958 019	7 037 834
Summa anläggningstillgångar		6 958 019	7 037 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		91 560	103 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 749	37 608
Summa kortfristiga fordringar		129 309	140 859
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		578 441	415 314
Summa omsättningstillgångar		707 750	556 173
SUMMA TILLGÅNGAR		7 665 769	7 594 007

AS
KJ
PC

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 182 627	3 182 627
Upplåtelseavgifter		297 585	297 585
Fond för yttre underhåll		474 148	417 364
Kapitaltillskott		611 125	611 125
Summa bundet eget kapital		4 565 485	4 508 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 524 434	-2 475 083
Årets resultat		98 916	7 433
Summa fritt eget kapital		-2 425 518	-2 467 650
Summa eget kapital		2 139 967	2 041 051
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 445 278	839 546
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 909 634	4 540 750
Leverantörsskulder		76 009	67 096
Övriga skulder		14 525	30 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 356	75 308
Summa kortfristiga skulder		2 080 524	4 713 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 665 769	7 594 007

Handwritten signatures and initials, including a large 'R' and a signature that appears to be 'R' followed by a flourish.

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och fastighetsförbättringar (50-111 år)	0,9-2%
Inventarier, verktyg och installationer (10 år)	10%

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	666 066	642 278
Hyror parkering/garage	79 399	123 168
Kommunikation (TV, Tele, IT)	37 620	10 972
Övriga intäkter	231	112
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	7 094	2 533
	790 410	779 063

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	55 880	47 214
Energideklaration	0	11 875
	55 880	59 089

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation byggnad	12 728	0
Reparation tvättstuga	0	5 781
Reparation VVS	450	22 635
Reparation lås & portar	7 647	0
Reparation värmeanläggning	0	12 676
Vattenskada	3 745	0
Försäkringsskador	5 125	0
	29 695	41 092

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll stammar	18 750	0
Periodiskt underhåll installationer	4 750	45 533
	23 500	45 533

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	31 106	34 770
Uppvärmning	174 234	207 644
Vattenkostnader	30 169	25 448
Sophantering	14 295	14 423
Försäkring	38 507	39 732
Kommunikation (TV, Tele, IT)	37 620	53 229
Fastighetsskatt	35 211	34 223
	361 142	409 469



Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	45 320	42 256
Revisionsarvode (extern)	11 625	11 375
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intåkt)	7 094	2 533
Bankkostnader	4 144	4 179
Övriga förvaltningskostnader	2 521	3 070
	70 704	63 413

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	98 916	7 433
Justering för avskrivningskostnader	79 815	79 814
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	23 500	45 533
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	202 231	132 780

Byggnadsytan är 1 128 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 179 kr/kvm (118 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 594 454	10 594 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 594 454	10 594 454
Ingående avskrivningar	-3 572 182	-3 493 933
Årets avskrivningar	-78 250	-78 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 650 432	-3 572 182
Utgående redovisat värde	6 944 022	7 022 272
Taxeringsvärden byggnader	15 006 000	15 006 000
Taxeringsvärden mark	21 800 000	21 800 000
	36 806 000	36 806 000
Bokfört värde byggnader	5 025 357	5 103 607
Bokfört värde mark	1 918 665	1 918 665
	6 944 022	7 022 272

PC

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 971	182 971
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 971	182 971
Ingående avskrivningar	-167 409	-165 843
Årets avskrivningar	-1 565	-1 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 974	-167 409
Utgående redovisat värde	13 997	15 562

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	839 546
	0	839 546

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshyoptek	1,95	2021-02-15	500 000	500 000
Stadshypotek	1,95	2021-01-05	606 000	614 000
Stadshypotek	1,95	2021-03-04	794 750	803 250
Stadshypotek	1,44	2024-06-01	830 662	839 546
SEB	0,79	2023-07-28	2 623 500	2 623 500
			5 354 912	5 380 296
Kortfristig del av långfristig skuld			1 909 634	4 540 750

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum under nästkommande år skall klassificeras som kortfristigt. Därutöver klassificeras avtalade amorteringar för nästkommande år som kortfristig skuld.

Not 12 Ställda säkerheter

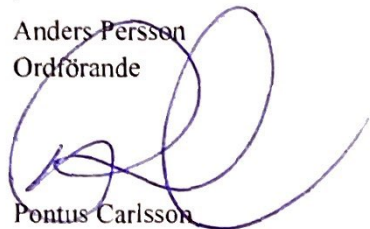
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 782 700	7 782 700
	7 782 700	7 782 700



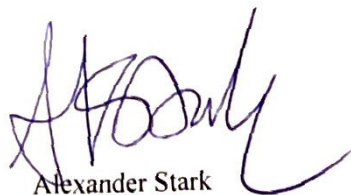
Stockholm 2021-03-20



Anders Persson
Ordförande



Pontus Carlsson



Alexander Stark



Sofia Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Anders Holmvall
Revisor

