



# Årsredovisning 2020

## Brf Livbojen 36

### Org. 769603-1454

# Innehållsförteckning

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

## Kontaktinformation

Industrigatan 5, 112 46 Stockholm

[info@livbojen36.se](mailto:info@livbojen36.se)

<http://www.livbojen36.se>

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Skutan 36 i Stockholms kommun förvärvades 1998.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Industrigatan 5. Fastigheten byggdes 1936 och har värdeår 1997.

Tomträttsavtal finns inte till fastigheten då föreningen äger marken.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 658 kvm, varav 1 893 kvm utgör lägenhetsyta och 765 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 garageplatser.

Lägenhetsfördelning  
44 st 1- 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Samtliga 46 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos IF. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte	1997
Elarbeten	1997
Renovering balkonger	1997
Renovering ventilation	1997
Renovering Fasad	1997
Renovering fönster	2009
Stamspolning	2011
Målning/Bättring av taket	2012
Omläggning av kuptak	2015
OVK-besiktning	2016
Inköp nya tvättmaskiner och torktumlare	2016
Renovering fönster	2018
Stambyte i källaren	2018
Renovering lokal inkl nytt golv	2019
Montering av ny dörr	2019
Renovering trapphus	2020
Stamspolning	2020
Utbyte sopkarusell till sopcontainer	2020

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia Förvaltning AB.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1998-11-26 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-09-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-04-08. Styrelsen har sitt säte i Stockholm län.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 60 personer. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 62 personer. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen vid ordinarie föreningsstämma, 2020-05-26, har Emma Runespång avgått som suppleant och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Arpi Rahsepari	ledamot/ordf.
Michael Krensler	ledamot
Klara Jonsson	ledamot
Erik Krook	ledamot
Filip Brosset	suppleant
Mia Johansson	suppleant

Till **revisor** har PWC Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Kristian Fahrman Ring och Ylva Skoogberg.

**Antal 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

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på något lägre drift & underhåll kostnader under 2020 och på en omprövad fastighetsskatt 2016-2018 som var återbetald till föreningen.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmekostnaden och den har under år 2020 minskat något.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. Föreningen har under året amorterat på lånen med 160 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering trapphus	200
Stampolning	38
Utbyte sopkarusell till sopcontainer	10

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 350 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med underhållsplan.

Planerad åtgärd	År	Kkr
Renovering hisskorg	2021	40
Byte undercentral	2021	300
OVK besiktning	2021	10

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>20 200 000</b>	<b>4 778</b>	<b>1 140 367</b>	<b>-2 147 677</b>	<b>184 126</b>	<b>19 381 594</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			276 000	-276 000		
Ur yttre fond ianspråkats			-179 013	179 013		
Balanseras i ny räkning				184 126	-184 126	
Årets resultat					614 762	614 762
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 200 000</b>	<b>4 778</b>	<b>1 237 354</b>	<b>-2 060 538</b>	<b>153 084</b>	<b>19 996 356</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 995	1 976	1 996	2 003	1 981
Resultat efter finansiella poster, Kkr	615	184	-1 613	413	170
Soliditet, %	55,0	53,3	53,3	55,2	54,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	386	386	386	386	386
Lån per kvm byggnadsyta, kr	6 052	6 188	6 156	6 199	8 747
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 671	10 671	10 671	10 671	10 671
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,99	1,17	1,04	1,22	1,60
Fastighetens belåningsgrad, % **	45,4	46,2	45,8	45,9	45,9

\* 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	-2 060 538
Årets resultat	614 762
	<hr/>
	-1 445 776
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	276 000
Ur yttre fond ianspråkats	-239 252
I ny räkning överföres	-1 482 524
	<hr/>
	-1 445 776

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
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 995 360	1 975 921
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 995 360</b>	<b>1 975 921</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-894 118	-1 259 939
Övriga externa kostnader	4	-138 724	-144 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-189 115	-189 117
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 221 957</b>	<b>-1 593 177</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>773 403</b>	<b>382 744</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 809	0
Räntekostnader		-161 450	-198 618
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-158 641</b>	<b>-198 618</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>614 762</b>	<b>184 126</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>614 762</b>	<b>184 126</b>

# BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	35 432 265	35 598 329
Inventarier, verktyg och installationer	6	92 400	115 451
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 524 665</b>	<b>35 713 780</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 524 665</b>	<b>35 713 780</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		14 994	0
Aktuell skattefordran		118 850	121 242
Övriga fordringar		0	17 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	71 560	65 795
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>205 404</b>	<b>204 559</b>
<b>Kassa och bank</b>	9	<b>734 411</b>	<b>545 184</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>939 815</b>	<b>749 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 464 480</b>	<b>36 463 523</b>

# BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	20 204 778	20 204 778
Yttre fond	1 237 354	1 140 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>21 442 132</b>	<b>21 345 145</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	-2 060 538	-2 147 677
Årets resultat	614 762	184 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 445 776</b>	<b>-1 963 551</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 996 356</b>	<b>19 381 594</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8	
Skulder till kreditinstitut	15 979 911	16 331 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 979 911</b>	<b>16 331 483</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	106 572	115 472
Leverantörsskulder	55 559	139 528
Aktuell skatteskuld	0	0
Övriga skulder	48 327	16 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 277 756	478 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>488 214</b>	<b>750 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 464 481</b>	<b>36 463 523</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	773 403	382 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	189 115	189 117
Erhållen ränta mm	2 809	13
Kostnadsförd ränta	-172 311	-198 631
Betald inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>793 016</b>	<b>373 243</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-14 994	4 014
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	11 757	-4 154
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-83 969	101 108
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-156 110	-32 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>549 700</b>	<b>442 007</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ny lån	0	200 000
Amortering långfristiga lån	-360 472	-115 472
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-360 472</b>	<b>84 528</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>189 228</b>	<b>526 536</b>
Likvida medel vid årets början	545 184	18 648
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>734 412</b>	<b>545 184</b>

## 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.

#### **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.

Byggnader	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-10 %
Inventarier	10 %

#### **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 reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	<b>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</b>		
	Årsavgifter bostadsrätter	729 045	733 112
	Hyresintäkter lokaler	1 044 967	1 010 854
	Hyresintäkter garage	136 850	144 900
	Bredband	61 712	62 048
	Avg Andrahandsuthyrning	15 324	8 427
	Övriga intäkter	7 462	16 579
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 995 360</b>	<b>1 975 920</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	41 437	40 510
	Städ	36 383	28 206
	Snöröjning och sandning	5 973	42 764
	Fastighetsel	89 608	101 747
	Fjärrvärme	317 434	341 489
	Vatten och avlopp	47 818	51 944
	Sophämtning	73 986	74 892
	Försäkringspremier	42 641	40 516
	Kabel TV och bredband	70 642	70 104
	Fastighetsskatt*	-194 266	133 342
	Reparationer och underhåll	344 831	304 652
	Övriga driftkostnader	17 630	29 771
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>894 117</b>	<b>1 259 937</b>

\*Under året har fastighetsskatt återbetalats enligt beslut om ändrad fastighetstaxering för år 2016-2018

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	36 201	40 651
	Förvaltningskostnad inkl extradeb.	80 579	79 976
	Kostnader styrelsemöten och medlemsmöten	0	721
	IT tjänster	3 448	3 213
	Övriga externa kostnader	9 321	15 338
	Övr. försäljningskostnader	9 176	4 221
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>138 725</b>	<b>144 120</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 507 119	39 507 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 507 119	39 507 119
	Ingående avskrivningar	-3 908 790	-3 742 726
	Årets avskrivningar	-166 064	-166 064
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 074 854	-3 908 790
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 432 265</b>	<b>35 598 329</b>
	Redovisat värde byggnader	29 603 358	29 769 422
	Redovisat värde mark	5 828 907	5 828 907
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>35 432 265</b>	<b>35 598 329</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	92 000 000	92 000 000
	varav byggnader:	52 000 000	52 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	230 529	230 529
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>230 529</b>	<b>230 529</b>
	Ingående avskrivningar	-115 078	-92 025
	Försäljningar/utrangeringar	-7 166	-10 750
	Årets avskrivningar	-15 885	-12 303
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-138 129</b>	<b>-115 078</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 400</b>	<b>115 451</b>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetalda försäkringspremier	33 515	29 275
	Övriga förutbetalda kostnader	38 045	3 652
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>71 560</b>	<b>32 927</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	426 288	461 888
	Amortering efter 5 år	15 553 623	15 985 067
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 979 911</b>	<b>16 446 955</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea	2022-05-18	1,02		6 493 825
Nordea	2021-03-18	0,81	60 000	4 450 144
Nordea	2023-04-19	0,93	46 572	5 142 514
<b>Summa</b>			<b>106 572</b>	<b>16 086 483</b>
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-106 572</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>15 979 911</b>

<b>Not 9</b>	<b>Checkräkningskredit</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	200 000	200 000

## NOTER

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna utgiftsräntor	18 465	29 326
	Förutbet avgifter/hyresintäkter	175 117	401 076
	Upplupen fjärrvärmekostnad	41 378	0
	Övriga upplupna kostnader	42 796	48 185
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>277 756</b>	<b>478 587</b>

### Övriga noter

<b>Not 11</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 474 000	19 474 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 474 000</b>	<b>19 474 000</b>

Stockholm,

Arpi Rahsepari  
Ordförande

Erik Krook

Michael Krensler

Klara Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-19 16:01:26 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ARNE IVAR ANDERSSON

Datum

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**BRF LIVBOJEN 36** Sverige

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-18 20:47:26 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARPI RAHSEPARI

Datum

Arpi Rahsepari

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-19 14:00:53 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Samuel Krook

Datum

Erik Krook

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-18 10:34:17 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS MICHAEL KRENGLER

Datum

Michael Krenslar

Leveranskanal: E-post

## *Signerat med Svenskt BankID*

**2021-05-18 21:11:55 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: KLARA JONSSON

Datum

Klara Jonsson

Leveranskanal: E-post