

Årsredovisning 2020

Brf Sunnanskog 13

Org nr 769627-2918

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

 BkbHrhqMtu-Sk-Omn5Gtd

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 Sunnanskog 13, 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-12-06. Stadgarna uppdaterades hos Bolagsverket 2020-10-20 efter beslut av föreningen, för att bättre kunna tillämpas på verksamheten.

Föreningens fastighet

År 2014-03-31 förvärvade föreningen fastigheten Sunnanskog 13 i Stockholms kommun. Den totala bostadsrättsytan uppgår till 570 kvm fördelat på 16 lägenheter. Föreningen disponerar marken med tomträtt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF skadeförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick år 2020 till 1 429 kr per lägenhet. Avgiften är indexerad genom att den är knuten till inkomstbasbeloppet. Lokaldelen har tidigare beskattats med 1 procent av taxeringsvärdet, men nu har föreningen erhållit ett omprövningsbeslut från Skatteverket och behöver inte betala fastighetsskatt sedan 2019 eftersom lokalen inte kan hyras ut.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 18 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 600 000 kr och markvärde 6 800 000 kr. Värdeår är 2014. För åren 2016-2019 var det totala taxeringsvärdet 18 502 000 kr, genom att lokalen då ingick.

Ekonomisk förvaltning

Förenings avtal om ekonomisk förvaltning med Berg & Larsson, en del i Fastum AB, avslutades 2020-12-31. Nytt avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Calculare.

Ekonomisk plan

Byggaren har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2014-02-20.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften har uppgått till 828 kr/kvm boyta per år, men höjdes 15% fr.o.m den 1 september 2020, retroaktivt år 2021, så att årsavgiften sedan dess uppgår till 952 kr/kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker med 67 000 kr enligt underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 7.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 augusti 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sandra Fagerlund Sanna Ekbo Kristofer Schönborg
-----------	---

Suppleant	Elin Ujvary Sjögren Anna Lindqvist
-----------	---------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening, tidigare var det tre.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF skadeförsäkring.

På extrastämman beslöts att styrelsen i fortsättningen ska få arvode.

Revisor

Karolina Lövström
BDO Mälardalen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De viktigaste åtgärderna:

En garantibesiktning genomfördes på efterbesiktningen.

Installation av radonfläkt som gav mätbar effekt.

En OVK genomfördes.

Byte av revisor till Karolina Lövström, BDO Mälardalen AB.

Föreningen upprättade en underhållsplan samt påbörjade arbete i huset utifrån den.

Definitionen av lokalen överklagades till Skatteverket och det gick igenom. Detta för att minska fastighetsskatten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 19 (19) medlemmar. Inga överlåtelser har gjorts under 2020. Under året har det varit fyra beviljade andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	534	516	518	475
Resultat efter finansiella poster	-371	-404	-132	-123
Soliditet (%)	82,5	82,8	83,2	83,3
Lån kr/kvm	9 689	9 516	9 516	9 516
Årsavgift kr/kvm	828	828	828	774
Ränta kr/kvm	126	130	203	212

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Ränta/kvm

Föreningens totala räntekostnad dividerat med totala ytan av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med totala ytan av föreningens fastighet. Sedan höjningen av årsavgiften på 15%, gällande fr.o.m 1 september 2020, är den nya årsavgiften 952 kr/kvm boyta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 500 000	161 770	-845 842	-403 968	27 411 960
Disposition av föregående års resultat:		67 000	-470 968	403 968	0
Årets resultat				-371 338	-371 338
Belopp vid årets utgång	28 500 000	228 770	-1 316 810	-371 338	27 040 622

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 316 810
årets förlust	-371 338
	-1 688 148
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	67 000
i ny räkning överföres	-1 755 148
	-1 688 148

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	534 306	516 107
Övriga rörelseintäkter		18 284	21 567
Summa rörelseintäkter		552 590	537 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-379 176	-428 578
Övriga externa kostnader	4	-132 790	-95 189
Avskrivningar		-339 242	-342 740
Summa rörelsekostnader		-851 208	-866 507
Rörelseresultat		-298 618	-328 833
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 720	-75 135
Summa finansiella poster		-72 720	-75 135
Resultat efter finansiella poster		-371 338	-403 968
Årets resultat		-371 338	-403 968

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 563 764	32 903 006
Summa materiella anläggningstillgångar		32 563 764	32 903 006
Summa anläggningstillgångar		32 563 764	32 903 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 844	0
Övriga fordringar		117 768	170 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	44 244	24 763
Summa kortfristiga fordringar		171 856	194 829
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		45 287	0
Summa kassa och bank		45 287	0
Summa omsättningstillgångar		217 143	194 829
SUMMA TILLGÅNGAR		32 780 907	33 097 835

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 500 000	28 500 000
Fond för yttre underhåll		228 770	161 770
Summa bundet eget kapital		28 728 770	28 661 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 316 810	-845 841
Årets resultat		-371 338	-403 968
Summa fritt eget kapital		-1 688 148	-1 249 809
Summa eget kapital		27 040 622	27 411 961
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	0	5 500 000
Summa långfristiga skulder		0	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 600 000	0
Leverantörsskulder		0	21 417
Skatteskulder		44 896	46 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	95 389	118 163
Summa kortfristiga skulder		5 740 285	185 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 780 907	33 097 835

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-371 338	-403 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		339 242	342 740
Förändring skatteskuld/fordran		-1 398	23 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-33 494	-37 824
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 844	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 491	3 959
Förändring av leverantörsskulder		-21 417	-30 685
Förändring av kortfristiga skulder		5 577 224	66 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 492 978	1 667
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-5 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 500 000	0
Årets kassaflöde		-7 022	1 667
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		170 014	168 348
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		162 993	170 014

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Nytt revisorskrav från FAR, Föreningen Auktoriserade Revisorer, är att lån med slutförfallodag under kommande år redovisas som kortfristig skuld, även om de ska förhandlas om och syftet är långfristig finansiering.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningstiden på byggnaden är 100 år.

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	495 306	471 720
Hyror lokaler	3 000	9 000
P-plats och garage	36 000	35 387
	534 306	516 107

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	374	0
Snöröjning/sandning	0	3 290
Besiktningkostnader	0	44 531
Reparationer	91 246	144 222
Planerat underhåll	82 069	0
Fastighetsel	90 652	96 563
Vatten och avlopp	26 404	26 020
Avfallshantering	2 672	4 253
Försäkringskostnader	22 350	19 033
Tomträttsavgäld	50 500	50 500
Kabel-tv	3 540	2 606
Förbrukningsinventarier	8 525	34 945
Förbrukningsmaterial	845	2 615
	379 177	428 578

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	-1 020	1 020
Fastighetsavgift	22 864	22 384
Föreningsgemensamma kostnader	685	1 447
Revisionsarvode	63 679	0
Ekonomisk förvaltning	21 751	21 250
Bankkostnader	371	270
Konsultarvoden	4 675	0
Underhållsplan	9 288	27 568
Medlems-/föreningsavgifter	5 184	9 302
Övriga poster	5 313	5 073
Upprättande av energidekl	0	6 875
	132 790	95 189

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 924 230	33 924 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 924 230	33 924 230
Ingående avskrivningar	-1 021 224	-678 484
Årets avskrivningar	-339 242	-342 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 360 466	-1 021 224
Utgående redovisat värde	32 563 764	32 903 006
Taxeringsvärden byggnader	11 600 000	11 600 000
Taxeringsvärden mark	6 800 000	6 800 000
	18 400 000	18 400 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	7 139	6 287
Tomrättsavgäld	12 625	12 625
Ekonomisk förvaltning	0	4 969
Kabel-TV/bredband	894	882
Retroaktiv avgiftshöjning	23 586	0
	44 244	24 763

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank 2854857626	1,021	2021-01-28	2 750 000	2 750 000
Swedbank 2854857642	0,916	2021-01-01	2 750 000	2 750 000
Swedbank 2952505200	1,534	2021-04-28	100 000	0
			5 600 000	5 500 000

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	5 474	5 640
El	9 363	11 209
Vattenskada	0	60 063
Vatten och avfall	7 500	7 146
Förutb hyror/avgifter	53 051	34 105
Revision	20 000	0
	95 388	118 163

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Bromma 2021-

Sandra Fagerlund

Sanna Ekbo

Kristofer Schönborg

Min revisionsberättelse har lämnats

Karolina Lövström
Revisor

Verification

Transaction ID	SkTMclxYO-SyAG5lxKu
Document	23 april årsred Sunnanskog 13.pdf
Pages	13
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Sanna Ekbo	sanna.ekbo@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Sandra Fagerlund	sandra.fagerlund@juridicum.su.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Kristofer Schönborg	kristofer.schonborg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

Clicked invitation link Sanna Ekbo

Amazon CloudFront,2021-05-18 06:32:25 CEST,IP address: 213.89.137.244

Document signed by SANNA EKBO

Birth date: 27/12/1987,2021-05-18 06:33:02 CEST,

Document signed by SANNA EKBO

Birth date: 27/12/1987,2021-05-18 07:10:17 CEST,

Clicked invitation link Sandra Fagerlund

Amazon CloudFront,2021-05-18 08:48:30 CEST,IP address: 130.237.176.2

Document signed by Sandra Maria Fagerlund

Birth date: 28/02/1981,2021-05-18 08:50:49 CEST,

Clicked invitation link Sandra Fagerlund

Amazon CloudFront,2021-05-18 08:51:00 CEST,IP address: 130.237.176.2

Document signed by Sandra Maria Fagerlund

Birth date: 28/02/1981,2021-05-18 08:51:29 CEST,

Clicked invitation link Sandra Fagerlund

Amazon CloudFront,2021-05-18 08:53:17 CEST,IP address: 130.237.176.2

Clicked invitation link Sandra Fagerlund

Amazon CloudFront,2021-05-18 08:53:18 CEST,IP address: 130.237.176.2

Clicked invitation link Sandra Fagerlund

Amazon CloudFront,2021-05-18 08:54:29 CEST,IP address: 130.237.176.2

E-mail invitation sent to sandra.fagerlund@juridicum.su.se

2021-05-17 16:16:47 CEST,

E-mail invitation sent to sanna.ekbo@gmail.com

2021-05-17 16:16:47 CEST,

E-mail invitation sent to kristofer.schonborg@gmail.com

2021-05-17 16:16:47 CEST,

Clicked invitation link Kristofer Schönborg

Amazon CloudFront,2021-05-19 14:38:49 CEST,IP address: 192.157.11.125

Document signed by Carl Peter Kristofer Schönborg

Birth date: 22/02/1985,2021-05-19 14:39:27 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Verification

Transaction ID	BkbHrhqMtu-Sk-Orn5Gtd
Document	Årsredovisning Brf Sunnanskog 13 2020.pdf
Pages	15
Sent by	Mea-louise Hedman

Signing parties

Karolina Lövström	karolina.lovstrom@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------------------	--------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se
2021-05-19 16:15:41 CEST,

Clicked invitation link Karolina Lövström
Amazon CloudFront,2021-05-19 19:57:57 CEST,IP address: 85.229.39.11

Document signed by KAROLINA LÖVSTRÖM
Birth date: 13/09/1984,2021-05-19 19:59:04 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

