

Årsredovisning för

Brf Vårdtorner 15

769603-9267

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-08. Föreningens fastighet, Brf Vårdtornet 15, bebyggdes 1980 och är belägen i Stockholms stad.

Fastigheten består av en huskropp med tre entréer, innehållande 40 st lägenheter, samtliga bostadsrätter samt 6 st lokaler, samtliga hyresrätter. Det finns en för närvarande lokal som i skall byggas om till butikslokal och därefter hyras ut. Dessutom finns ett gårdshus innehållande 1 st lokal (hyresrätt), 1 st grovsoprum, 2 st cykelrum, 1 st tvättstuga samt 1 st tom lokal. Fastigheten består alltså totalt av 40 st lägenheter, 6 st lokaler, samtliga hyresrätter samt 2 st tillfälligt tomma lokaler.

Total bostadsyta: 3 189 m².

Total lokalyta: 335 m².

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

29 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Taxeringsvärdet per den 31/12 2020 uppgick till SEK 142 916 000

(2019 SEK 142 916 000) varav bostäder SEK 134 000 000

(2019 SEK 134 000 000) och lokaler SEK 8 916 000 (2019 SEK 8 916 000).

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet eller 0,3 %, om detta skulle vara lägre, av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet. Denna kostnad läggs på lokalhyrorna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-27 bestått av:

Hans Eriksson	Ledamot
Staffan Schmidt	Ledamot
Bengt Malmgren	Ledamot
Catharina Missailidis	Ledamot (avgick under 2020)
Sara Enberg	Ledamot
Mats Törnros	Ledamot
Kerstin Wikström	Suppleant

Revisor:

Barbro Wikman

Valberedning:

Magnus Kjellander

Isabell Colliander

Styrelsen har under år 2020 haft 11 st protokollförda styrelsemöten.

Den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen har skötts av SaveTime Ekonomikonsult AB. Fastighetsskötseln har handhåfts av Habitek Förvaltning AB. Städningen har utförts av Hemhjälpen på Lidingö AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Föreningens sedan tidigare stabila ekonomi består alltså. Resultatet är något positivt. Under 2020 har vi inte haft några större arbeten i fastigheten. Dock skulle entréerna och trapphusen ha renoverats men med nuvarande situationen med Covid- 19 har arbetet senarelagts. Det kommer att inledas under sensommaren/höst i år. Dessutom är vi tvungna att låta utföra en s.k. relining, dvs infodring av våra avloppsstammar. Detta arbete kommer antagligen att inledas under hösten 2021. Arbetet med att bygga om den s.k. läkarlokalen inleds under senvår/försommar. Den kommer att hyras ut till en av våra medlemmar. Dessa tre större jobb kommer att belasta vår kassa till stor del, men vi kommer fortfarande vara skuldfria. Våra lokalhyresgäster fick under 2020 en hyresreduktion med 50% under 5 månader. Därefter har de fått en reduktion på 25%. Vi har fått och kommer att till en del få kompensation för detta av Boverket (50% av reduktionen). Under året har rörelsen Flemingsalong bytt ägare varför vi fått en ny hyresgäst som vi erhållit en depositon på SEK 66 705 som står redovisad som långfristig skuld i balansräkningen på sidan 7.

Såväl driftkostnader såsom underhålls- och administrativa kostnader har sammanlagt legat på en normal nivå.

Medlemsinformation

Under året 2020 skedde 4 överlåtelser av bostadsrätter.

Föreningen hade vid årsskiftet 57 st medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = SEK 1 183).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = SEK 473) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 233 602	2 256 208	2 191 082	2 299 252	2 502 790
Resultat efter finansiella poster	69 235	-1 974 985	-348 192	-322 580	425 629
Soliditet, %	98	98	89	86	85
Lån/kvm bostadsrättsyta	-	-	1 296	2 092	2 173
Ränta/kvm bostadsrättsyta	-	31	65	72	74
Värmekostnad/kvm totalyta	99	101	103	97	102

Eget kapital

	Insatser	Upplåt. avgift	Yttre rep. fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 210 431	32 886 525	1 577 061	-870 002	-1 974 985
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>	<u>19 210 431</u>	<u>32 886 525</u>	<u>1 577 061</u>	<u>-870 002</u>	<u>-1 974 985</u>
Dispos. av föregående års resultat					
Avsättning yttre fond				-1 974 985	1 974 985
Utnyttjande yttre fond			428 748	-428 748	
Årets resultat			-2 005 809	2 005 809	
					69 235
Belopp vid årets slut	19 210 431	32 886 525	-	-1 267 926	69 235

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-1 267 926
årets resultat	69 235
Totalt	-1 198 691
Behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	428 748
balanseras i ny räkning	-1 627 439
Summa	-1 198 691

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 233 602	2 256 208
Övriga rörelseintäkter		8 163	66 555
Summa rörelseintäkter		2 241 765	2 322 763
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 748 003	-3 749 890
Styrelsearvoden		-90 952	-120 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-333 481	-333 481
Summa rörelsekostnader		-2 172 436	-4 204 061
Rörelseresultat		69 329	-1 881 298
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94	-93 687
Summa finansiella poster		-94	-93 687
Resultat efter finansiella poster		69 235	-1 974 985
Appropriations			
Resultat före skatt		69 235	-1 974 985
Årets resultat		69 235	-1 974 985

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	44 958 601	45 292 082
Summa materiella anläggningstillgångar		44 958 601	45 292 082
Summa anläggningstillgångar		44 958 601	45 292 082
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		388 767	388 708
Övriga fordringar		2 867	2 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 989	79 137
Summa kortfristiga fordringar		472 623	470 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 337 571	5 978 830
Summa kassa och bank		6 337 571	5 978 830
Summa omsättningstillgångar		6 810 194	6 449 436
SUMMA TILLGÅNGAR		51 768 795	51 741 518

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 210 431	19 210 431
Upplåtelseavgifter		32 886 525	32 886 525
Yttre reparationsfond		-	1 577 061
Summa bundet eget kapital		52 096 956	53 674 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 267 926	-870 002
Årets resultat		69 235	-1 974 985
Summa fritt eget kapital		-1 198 691	-2 844 987
Summa eget kapital		50 898 265	50 829 030
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		66 705	-
Summa långfristiga skulder		66 705	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 170	184 336
Skatteskulder		45 035	26 885
Övriga skulder		13 619	24 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		671 001	676 333
Summa kortfristiga skulder		803 825	912 488
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 768 795	51 741 518

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 458 604	1 448 731
Hysesintäkter, bostäder		5 600
Hysesintäkter, lokaler	772 598	798 477
Extra förråd	2 400	3 400
	2 233 602	2 256 208

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	351 509	359 121
El	87 895	100 006
Vatten och avlopp	66 207	68 493
Hiss	15 645	14 828
Sophämtning	71 714	55 674
Städning	55 918	61 856
Fastighetsskötsel	45 540	61 904
Kabel-TV	9 993	9 679
Hyra av mattor	19 160	18 778
Snöröjning	4 938	
Bredband	97 908	98 152
Fastighetsförsäkring	63 042	42 670
Förbrukningsmaterial, fastighet	16 658	5 990
Hyra inventarier	34 319	38 601
	940 446	935 752

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	16 917	7 992
Vatten och avlopp	85 784	21 571
Värme	605	
Tvättstugan	4 404	1 456
Elanläggning	82 776	14 598
Ventilation	22 220	87 420
Hissar	33 249	22 824
Huskropp	233 233	2 316 102
Övrigt	345	80
	479 533	2 472 043

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	2 242	2 292
Telefon och porto	6 154	6 028
Datakostnader	2 550	1 365
Självrisk	46 500	
Revisionsarvode	14 375	14 750
Kameral förvaltning	72 772	71 620
Konsultarvoden	23 200	88 230
Bankkostnader	2 287	2 077
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga kostnader	3 582	3 597
	178 846	195 101

Fastighetsavgift

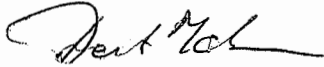
	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift	149 178	146 994
	149 178	146 994

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 017 743	40 017 743
	40 017 743	40 017 743
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 825 086	-3 491 605
-Årets avskrivning enligt plan	-333 481	-333 481
	-4 158 567	-3 825 086
Mark	9 150 000	9 150 000
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	-50 575	-50 575
	9 099 425	9 099 425
Redovisat värde vid årets slut	44 958 601	45 292 082

Underskrifter

Stockholm 18 5 2021



Bengt Malmgren
Ledamot



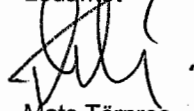
Sara Enberg
Ledamot



Hans Ericsson
Ledamot



Staffan Schmidt
Ledamot



Mats Törnros
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 20 5 2021



Barbro Wikman
Godkänd revisor