

Årsredovisning 2020

BRF LONDON 1

769604-4911



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LONDON 1

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-06-16.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten London 4 på adressen Östhammarsgatan 67 i Stockholm. Föreningen har 4 hyreslägenheter, 41 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal (tillsammans 2 202 kvm) samt 1 lokal om 121 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karin Wieslander	ordförande
Jukka Mäki	ledamot
Christine Marthinsen	ledamot
Timmy Jonsson	ledamot
Bobo Ericzén	ledamot
Anna-Louisa Lindberg	suppleant
Christian Strååt	suppleant

VALBEREDNING

Wiveka Tageson och Cecilia Lorentzon.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Göran Berg Revisor Berg & Bergström AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden; 23 jan, 27 feb, 26 mar, 23 apr, 28 maj, 1 sep, 18 okt, 16 nov, 17 dec.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2010	Rörinfodring av avlopps- och tappvattenstammar
2010	Målning av trapphus
2010	Slipning av golv i trapphus
2011	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2012	Modernisering av värmecentral
2013	Byte av torkskåp
2013	Byte av takfönster
2015	Målning av fönster
2014-2015	Renovering av tak
2016	Gjutning av nya balkonger
2017	Nya entrédörrar
2017	Ny tvättmaskin
2018	Byte av torktumlare
2019	Stamspolning
2019	Renovering av taket inklusive besiktning
2019	Försäljning av garagelokalen
2019	Nya kärl för återvinning samt sopsortering
2020	Ombyggnation av källarlokalen till 2 lägenheter
2020	Dränering av norra gaveln
2020	3 nya parkeringsplatser
2020	Ny asfalt på framsida samt ny asfalt och plattor på gård och parkering
2020	Byte av ventiler för värmesystem
2020	Flera läckage åtgärdade

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Renovering av fönster
- 2021 Inköp/montering av nya cykelställ
- 2021 Åtgärder enligt OVK-rapport
- 2021 Renovering/Underhåll av hyresrätter
- 2021 Inköp av nya trädgårdsmöbler
- 2021 Införskaffa lås på luckor till återvinningsenheten
- 2022 Stambyte

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	NABO Group AB
Fastighetsel	Fortum Ellevio (nät), Telinet Energi AB (el)
Fastighetsstädning	Anders Lindberg Städservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Internetuppkoppling	Ownit Broadband AB
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Snöröjning	Svensk Markservice AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tömning av återvinningsmaterial	Casab City Avfallsservice AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Styrelsen jobbar fortlöpande med att säkerställa en god och stabil ekonomi för föreningen. Inga lån har förfallit under 2020. Räntekostnad 221.000kr för 2020.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga

ÖVRIGA UPPGIFTER

Styrelsen har under 2020 bland annat

- Tydliggjort reglerna för uthyrning i andrahand
- Genomfört omfattande förhandlingar med Gleipnergruppen
- Utrett åtgärder gällande resultatet av OVK

- Utrett vattenläckage, ventilation och fuktskador
- Besvarat klagomål inkommet till miljöförvaltningen

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 814	1 774	1 698	1 749
Resultat efter fin. poster	389	-217	-592	-449
Soliditet, %	78	74	69	67
Yttre fond	1 620	1 067	962	1 008
Taxeringsvärde	88 929	88 929	58 724	63 101
Bostadsyta, kvm	2 268	2 308	2 300	2 202
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	615	598	614
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 644	8 393	11 030	11 521
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	1,98	3,13	2,92
Belåningsgrad, %	22,60	25,16	32,83	32,71

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	58 619	-	3 600	62 219
Upplåtelseavgifter	7 180	-	360	7 540
Fond, yttre underhåll	1 067	-	553	1 620
Balanserat resultat	-8 456	-217	-553	-9 227
Årets resultat	-217	217	389	389
Eget kapital	58 192	0	4 349	62 541

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 227
Årets resultat	389
Totalt	-8 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	553
Att från yttre fond i anspråk ta	-12
Balanseras i ny räkning	-9 379
	-8 838

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		1 814	1 774
Rörelseintäkter		29	2
Summa rörelseintäkter		1 843	1 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-939	-1 111
Övriga externa kostnader	8	-105	-246
Personalkostnader	9	-58	-53
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296	-293
Summa rörelsekostnader		-1 398	-1 703
RÖRELSERESULTAT		445	73
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		165	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-221	-442
Summa finansiella poster		-57	-290
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		389	-217
ÅRETS RESULTAT		389	-217

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	76 713	76 993
Markanläggningar	12	650	0
Maskiner och inventarier	13	10	22
Pågående projekt		1 560	12
Summa materiella anläggningstillgångar		78 934	77 027
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 934	77 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43	17
Övriga fordringar	14	409	-383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	74	52
Summa kortfristiga fordringar		525	-314
Kassa och bank			
Kassa och bank		867	1 447
Summa kassa och bank		867	1 447
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 392	1 133
SUMMA TILLGÅNGAR		80 325	78 160

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 759	65 799
Fond för yttre underhåll		1 620	1 067
Summa bundet eget kapital		71 379	66 866
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 227	-8 456
Årets resultat		389	-217
Summa fritt eget kapital		-8 838	-8 673
SUMMA EGET KAPITAL		62 541	58 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	17 338	19 370
Summa långfristiga skulder		17 338	19 370
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104	273
Skatteskulder		34	20
Övriga kortfristiga skulder		5	-4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	305	308
Summa kortfristiga skulder		447	597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 325	78 160

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf London 1 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	0,3 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	20 %
Markanläggningar	5 %

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 föreningsstämma 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	223	220
Hysesintäkter, lokaler	0	1
Hysesintäkter, p-platser	73	49
Årsavgifter, bostäder	1 357	1 257
Årsavgifter, lokaler	46	139
Övriga intäkter	144	109
Summa	1 843	1 776

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	40	17
Fastighetsskötsel	51	54
Snöskottning	25	67
Städning	46	46
Trädgårdsarbete	1	15
Övrigt	10	0
Summa	173	199

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	14	212
Summa	14	212

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Försäljning Garagelokal	12	0
Summa	12	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	60	51
Sophämtning	69	39
Uppvärmning	318	334
Vatten	61	58
Summa	507	482

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	96	96
Fastighetsförsäkringar	24	24
Fastighetsskatt	112	99
Summa	232	219

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	147
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	54	52
Revisionsarvoden	21	21
Övriga förvaltningskostnader	28	26
Summa	105	246

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	14	13
Styrelsearvoden	44	40
Summa	58	53

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	221	442
Summa	221	442

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	79 563	79 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 563	79 563
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 570	-2 289
Årets avskrivning	-279	-281
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 849	-2 570
Utgående restvärde enligt plan	76 713	76 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 516</i>	<i>39 516</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 565	27 565
Taxeringsvärde mark	61 364	61 364
Summa	88 929	88 929
NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	55	55
Årets inköp	654	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	709	55
Ingående ackumulerad avskrivning	-55	-55
Årets avskrivning	-4	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-59	-55
Utgående restvärde enligt plan	650	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	93	93
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93	93
Ingående ackumulerad avskrivning	-70	-58
Avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerad avskrivning	-82	-70
Utgående restvärde enligt plan	10	22
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13	13
Övriga fordringar	396	-396
Summa	409	-383
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	24	24
Fastighetskötsel	3	3
Försäkringspremier	12	12
Förvaltning	21	13
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	-1
Summa	74	52

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2022-10-18	1,30 %	1 070	1 070
Stadshypotek	2025-06-01	1,25 %	4 453	6 485
Stadshypotek	2022-12-01	1,30 %	5 415	5 415
Stadshypotek	2022-12-01	1,30 %	500	500
Stadshypotek	2024-04-30	1,19 %	5 900	5 900
Summa			17 338	19 370

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	17	17
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	154	148
Löner	44	44
Sociala avgifter	14	14
Uppvärmning	42	43
Utgiftsräntor	16	17
Vatten	10	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	13
Summa	305	308

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	35 700	35 700
Summa	35 700	35 700

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Karin Wieslander
Ordförande

Bobo Ericzén
Ledamot

Timmy Jonsson
Ledamot

Christine Marthinsen
Ledamot

Jukka Mäki
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Berg & Bergström AB
Göran Berg
Revisor

Verification

Transaction ID	Hk6El6_su-B1eaExp_od
Document	ÅR 2020 Brf London 1.pdf
Pages	18
Sent by	Emelie Ovenholm

Signing parties

Karin Wieslander	wieslander.karin@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jukka Mäki	jukka.maki@qdc.com.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Åsa Christine Marthinsen	christinemarthinsen@yahoo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Bobo Ericzén	bobo@barracudatv.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Timmy Jonsson	jonsson.timmy@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Göran Berg	goran.berg@bbrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to jukka.maki@qdc.com.se

2021-06-17 14:29:49 CEST,

E-mail invitation sent to jonsson.timmy@gmail.com

2021-06-17 14:29:49 CEST,

E-mail invitation sent to bobo@barracudatv.se

2021-06-17 14:29:49 CEST,

E-mail invitation sent to wieslander.karin@gmail.com

2021-06-17 14:29:49 CEST,

E-mail invitation sent to christinemarthinsen@yahoo.se

2021-06-17 14:29:49 CEST,

Clicked invitation link Åsa Christine Marthinsen

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-17 14:31:15 CEST,IP address: 109.104.20.126

Document signed by Åsa Christine Marthinsen

Birth date: 17/04/1967,2021-06-17 14:36:28 CEST,

Clicked invitation link Karin Wieslander

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-17 14:38:41 CEST,IP address: 37.250.9.53

Clicked invitation link Bobo Ericzén

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_11_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/11.1.2 Safari/605.1.15,2021-06-17 14:39:32 CEST,IP address: 109.104.20.125

Document signed by Karin Inga Margareta Wieslander

Birth date: 27/07/1964,2021-06-17 14:42:37 CEST,

Document signed by BOBO ERICZÉN

Birth date: 19/06/1967,2021-06-17 14:42:38 CEST,

Clicked invitation link Timmy Jonsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-17 15:05:58 CEST,IP address: 109.104.20.75

Document signed by Timmy Jonsson

Birth date: 16/02/1986,2021-06-17 15:07:01 CEST,

Clicked invitation link Jukka Mäki

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.106 Safari/537.36,2021-06-17 16:14:03 CEST,IP address: 89.253.81.155

Document signed by JUKKA MÄKI

Birth date: 18/07/1958,2021-06-17 16:24:02 CEST,

E-mail invitation sent to goran.berg@bbrevision.se

2021-06-17 16:24:05 CEST,

Clicked invitation link Göran Berg

Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.106 Safari/537.36,2021-06-18 09:45:14 CEST,IP address: 37.2.59.172

Document signed by GÖRAN BERG

Birth date: 17/08/1972,2021-06-18 11:09:41 CEST,

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

