

Årsredovisning 2020

Brf Svea Torn

Org nr 769611-9960



www.fastum.se | Tel: 90 220

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 Svea Torn, 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 fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-10-05.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-22.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Svea Artilleri 19 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 70 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boytan är 4 975 kvm och lokalytan 90 kvm. Föreningen disponerar 33 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

53 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
1 st	4,5 rum och kök
2 st	5 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkringsbolag.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening som ansvarar för drift och underhåll av garagesamfälligheten. I samfälligheten ingår även fastigheterna Svea Artilleri 15,17, 18 och 20. Det totala antalet garageplatser är 117.

Föreningen är medlem i Starrbäckens garagesamfällighet (16 delägare) som bl.a ansvarar för den yttre garageporten och infartsrampen fram till föreningens samfällighetsgarage.

Föreningen är medlem i Sopsug Starrbäckens samfällighetsförening, (19 delägare) som ansvarar för områdets transport av hushållssopor via en sopsug från respektive fastighet till en gemensam sopavhämtningsplats på Löjtnantsgatan 25.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen betalar sedan 2018 full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokal/garage är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokal/garage. Fastighetsavgiften för 2020 uppgick till 100 tkr och fastighetsskatten till 51 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 246 474 tkr varav byggnadsvärde är 117 233 tkr och markvärde 129 241 tkr. Värdeår är 2007. Föreningens garageplatser taxeras i Svea Artilleri Garage Samfällighetsförening och taxeringsvärde uppgår till 3 018 tkr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB är uppsagt per 201231.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Energibevakning AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar 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.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt underhållsplan vilket är i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 augusti 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Yngve Borgström, ordförande
Mårten Mohlin, vice ordförande
Lars Oké, sekreterare
Lennart Hörnfeldt
Johan Bartoletti

Suppleanter:

Patrick Karlsson
Magnus Bohlin
Leo Korinth

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Allegretto Revision AB
Peter Johansson, ordinarie
Joakim Schöldström, suppleant

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2021 ska lämnas oförändrad.

En extra amortering om minst 1 miljoner kr på föreningens lån planeras att genomföra hösten 2021 och föreningen har då sammanlagt amorterat av 11 miljoner kr från den ursprungliga lånesumman från år 2007.

Brandskyddskontroller har genomförts utan anmärkningar.

Fastighetens fasadytterbelysning, belägen i föreningens gräsmatta, har renoverats under hösten 2020 och ger nu en ljus och fin belysning av fasaden på Svea Torn mot söder- och västerläge.

Efter stämmobeslut år 2020 har föreningen installerat laddboxar vid samtliga av föreningens 33 parkeringsplatser i samfällighetsgaraget. Installationen påbörjades under sen höst 2020 och avslutades i början av år 2021. För den uppkomna kostnaden erhöles ett statligt stöd på 50% av summan. Resterande kostnad redovisas som investering med en tioårig avskrivningsperiod.

Föreningen har underhållsmålat gemensamma utrymmen i fastighetens källargolv och källarväggar.

Föreningen har hyrt ut en del av sin tomtgräsmatta till Veidekke för uppställningsplats av manskapsbod i samband med Veidekkes reparationsarbete av Svea Fanfar.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 600 tkr för den närmaste 10-årsperioden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 102 (102) medlemmar. Under året har 16 medlemmar tillträtt samt 16 medlemmar utträtt ur föreningen vid 12(6) överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 822	3 820	3 604	3 522
Resultat efter finansiella poster	20	-143	-138	73
Soliditet (%)	77,97	77,90	77,44	76,69
Fastighetslån/kvm (kr)	10 653	10 653	10 955	11 457
Föreningens belåningsgrad (%)	21,82	21,80	22,25	22,86
Skuldränta (%)	0,60	0,62	0,47	0,40
Resultat exkl avskrivningar	1 557	1 397	1 408	1 619
Årsavgift/kvm (kr)	553	553	553	553

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bostadsrättsarea.

Föreningens belåningsgrad

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 405 000	2 632 225	-2 499 556	-142 772	189 394 897
Disposition av föregående års resultat:		271 000	-413 772	142 772	0
Årets resultat				19 791	19 791
Belopp vid årets utgång	189 405 000	2 903 225	-2 913 328	19 791	189 414 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 913 328
årets vinst	19 791
	-2 893 537

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	271 000
i ny räkning överföres	-3 164 537
	-2 893 537

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 821 566	3 805 412
Övriga rörelseintäkter		50 300	14 637
Summa rörelseintäkter		3 871 866	3 820 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 625 564	-1 699 264
Övriga externa kostnader	4	-302 153	-300 624
Personalkostnader	5	-87 419	-87 626
Avskrivningar		-1 537 209	-1 539 784
Summa rörelsekostnader		-3 552 345	-3 627 298
Rörelseresultat		319 521	192 751
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		20 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 730	-335 523
Summa finansiella poster		-299 730	-335 523
Resultat efter finansiella poster		19 791	-142 772
Årets resultat		19 791	-142 772

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	239 482 509	241 019 718
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		239 482 509	241 019 718
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	20 000
Summa anläggningstillgångar		239 482 509	241 039 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		106 466	49 544
Övriga fordringar	9	2 397 114	1 375 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	139 474	155 191
Summa kortfristiga fordringar		2 643 054	1 579 940
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		802 680	496 118
Summa kassa och bank		802 680	496 118
Summa omsättningstillgångar		3 445 734	2 076 058
SUMMA TILLGÅNGAR		242 928 243	243 115 776

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 405 000	189 405 000
Fond för yttre underhåll		2 903 225	2 632 225
Summa bundet eget kapital		192 308 225	192 037 225
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 913 328	-2 499 556
Årets resultat		19 791	-142 772
Summa fritt eget kapital		-2 893 537	-2 642 328
Summa eget kapital		189 414 688	189 394 897
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	53 000 000
Summa långfristiga skulder		0	53 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	53 000 000	0
Förskott från kunder		798	0
Leverantörsskulder		62 608	113 981
Skatteskulder		0	93 717
Övriga skulder		16 183	16 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	433 966	497 142
Summa kortfristiga skulder		53 513 555	720 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 928 243	243 115 776

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		19 791	-142 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 537 209	1 539 784
Förändring skatteskuld/fordran		-86 491	50 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 470 509	1 447 927
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-47 831	-48 304
Förändring av kortfristiga fordringar		15 718	-873
Förändring av leverantörsskulder		-51 373	-118 429
Förändring av kortfristiga skulder		52 928 675	76 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten		54 315 698	1 356 863
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		20 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		20 000	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-53 000 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-53 000 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		1 335 698	-143 137
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 861 824	2 004 960
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 197 522	1 861 823

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Förbättringsarbeten	10-50 år
Inventarier	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 740 429	2 751 444
Hyror lokaler	206 323	185 828
P-plats och garage	696 658	693 740
Laddstolpar, elbilar	25 200	18 900
Övriga intäkter	61 726	61 900
Värmeavgifter	91 230	93 600
	3 821 566	3 805 412

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	57 846	48 858
Trädgårdsskötsel	35 630	26 049
Kostnader i samband med städdagar	110	568
Städkostnader	76 026	55 222
Hyra av entrémattor	12 134	8 471
Snöröjning/sandning	11 025	11 250
Hisskostnader	15 449	17 692
Besiktningkostnader	4 675	14 352
Gemensamhetsanläggning	169 388	167 476
Reparationer och underhåll	239 257	293 678
Hissreparationer	59 742	21 169
Planerat underhåll	156 624	162 800
Fastighetsel	294 572	333 322
Uppvärmning	217 706	271 989
Vatten och avlopp	105 546	100 543
Avfallshantering	38 432	75 634
Försäkringskostnader	77 938	69 191
Självrisker	43 504	18 400
Kabel-tv	18 393	18 114
Bredband	9 995	16 131
Försäkringsersättningar	-36 577	-45 244

Förbrukningsinventarier	6 483	11 072
Förbrukningsmaterial	11 666	2 527
	1 625 564	1 699 264

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	51 252	54 820
Fastighetsavgift	100 030	96 390
Porto	4 722	4 553
Föreningsgemensamma kostnader	2 250	2 799
Revisionsarvode	18 114	17 839
Ekonomisk förvaltning	110 335	110 860
Bankkostnader	2 398	2 000
Juridisk konsultation	0	-6 400
Gåvor	658	0
Övriga poster	12 395	17 763
	302 154	300 624

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	72 767	73 999
Arvode valberedning	2 500	0
Sociala avgifter	12 152	13 627
	87 419	87 626

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 926 575	172 926 575
Ingående avskrivningar	-10 521 799	-8 984 590
Årets avskrivningar	-1 537 209	-1 537 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 059 008	-10 521 799
Redovisat värde mark	78 614 942	78 614 942
Redovisat värde mark	78 614 942	78 614 942
Utgående redovisat värde	239 482 509	241 019 718
Taxeringsvärden byggnader	117 233 000	117 233 000
Taxeringsvärden mark	129 241 000	129 241 000
	246 474 000	246 474 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 042	76 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 042	76 042
Ingående avskrivningar	-76 042	-73 467
Årets avskrivningar	0	-2 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 042	-76 042
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	20 000
	0	20 000

20 st aktier à 1 000 kr såldes under 2020 med en reavinst på 20 000 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	369	9 499
Avräkningskonto förvaltare	2 394 841	1 365 706
Skattefordran	1 904	0
	2 397 114	1 375 205

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	74 376	71 176
Samfällighetsavgift	30 344	41 869
Ekonomisk förvaltning	0	29 397
Hisservice	0	12 749
Kabel-TV	6 131	0
Svea Artilleri GA	14 681	0
Hiss Serviceavtal	13 941	0
	139 473	155 191

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea lån 3978 89 30565	0,60	2021-10-20	17 000 000	17 000 000
Nordea lån 3978 89 30573	0,60	2021-10-20	19 000 000	19 000 000
Nordea lån 3978 89 30581	0,60	2021-10-20	17 000 000	17 000 000
			53 000 000	53 000 000

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 förlängas vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	61 833	61 833
Revision	15 500	15 500
Fastighetsel	40 090	35 636
Fjärrvärme	23 502	31 410
Vatten	26 478	25 267
Avfall	0	2 938
Reparationer	0	14 139
Förutbetalda avgifter och hyror	266 562	310 418
	433 965	497 141

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	63 180 000	63 180 000
	63 180 000	63 180 000

Stockholm

Yngve Borgström
Ordförande

Mårten Mohlin

Lars Oké

Lennart Hörnfeldt

Johan Bartoletti

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Johansson
Auktoriserad revisor
Allegretto Revision AB







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Svea_Torn.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-17 13:14:49

Dokumentet är undertecknat av:

 Kurt Lennart Hörnfeldt (19420303XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-16 12:29:01
 Lars Oké (19500204XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-16 13:15:31
 YNGVE BORGSTRÖM (19440420XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-16 12:49:25
 Johan Giovanni Douglas A Bartoletti (19560624XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-17 12:09:14
 Erik Peter Johansson (19730606XXXX) Revisor	2021-04-17 13:14:49
 Per Mårten Mohlin (19771222XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-16 11:55:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Svea_Torn.pdf (247241 byte)

3314D031DDD8FBA311EA319210279F4A1171AF4B72491D7B548F26D750605D8CE6FCF098A55205EB7035
2FE3FB8F91F87D2CBAAC41D42FF1596541A5EA7E0A45

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support