

Årsredovisning 2020

Brf Sjöviksparken

Org nr 769611-8665

fastum

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 Sjöviksparken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 skall användas som komplement till bostadslägenheter eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2005-06-13.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-26.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sex våningar med totalt 84 bostadsrätter samt källarvåning (trapphus nio-elva). Den totala boarean är ca 6 223 kvm. I fastigheten finns 40 parkeringsplatser i ett gemensamt källargarage som delas med tre andra föreningar samt nio parkeringsplatser på en gemensam gård.

Lägenhetsfördelning

15 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
33 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensamhetslokal på bottenvåningen för uthyrning till medlemmarna.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Årstaberget 6 (Brf Sjövikshöjden), Årstaberget 4 (Brf Sjöviksskogen) och Årstaberget 5 (Brf Sjöviksberget) som omfattar garage, markplanering, gård, angöringsväg, miljöstuga och respektive ledningar för spill- och dagvatten. Anläggningarna förvaltas genom en samfällighetsförening.

Servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende spårvägstunnel, avlopp (dagvatten) samt bergrum. Fastigheten har ett servitut till förmån för fastigheten avseende vattenledning.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som år 2020 uppgår till 120 tkr. Fastighetsskatt för garage uppgår till 33,6 tkr vilket är 1% av taxeringsvärde för garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 176 356 tkr varav byggnadsvärde är 109 356 tkr och markvärde 67 000 tkr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om teknisk förvaltning 2020-10-12 med Driftia Förvaltning AB.

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 framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt föreningens stadgar med minst 55 kr/kvm. Styrelsens förslag till fondavsättning för år 2020 uppgår till 83 kr/kvm (516,5 tkr) vilket är det framräknade behovet av årlig avsättning enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-04-02 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Magnus Österblom	ordförande
Hans Rydberg	
Magne Hansen	
Dragan Romcevic	
Victor Matinlassi	avgång 2020-11-30

Suppleanter

Lenart Johansson
Fredrik Vieru
Mikael Sjöberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Matz Ekman	ordinarie revisor
BDO Mälardalen AB	suppleant

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 143 (141) medlemmar. Under året har 15 (8) överlåtelser skett. Ingen medlem ha beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 298	5 292	5 339	5 487
Resultat efter finansiella poster	63	-75	-86	-9
Årets resultat exkl avskrivningar	1 942	1 803	1 767	1 845
Soliditet (%)	70,19	69,15	68,85	68,52
Skuldränta (%)	1,20	1,35	1,60	1,97
Fastighetslån/kvm	10 064	10 570	10 757	10 935
Årsavgifter/kvm	758	758	766	790

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Årets resultat exkl avskrivningar

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 248 000	47 496 000	2 458 727	-2 740 931	-75 353	150 386 443
Disposition av föregående års resultat			342 265	-417 618	75 353	0
Årets resultat					63 339	63 339
Belopp vid årets utgång	103 248 000	47 496 000	2 800 992	-3 158 549	63 339	150 449 782

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 158 549
årets vinst	63 339
	-3 095 210

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	516 500
i ny räkning överföres	-3 611 710
	-3 095 210

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 297 630	5 292 332
Övriga rörelseintäkter		42 112	49 513
Summa rörelseintäkter		5 339 742	5 341 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 099 472	-2 107 945
Övriga externa kostnader	4	-362 796	-361 100
Personalkostnader	5	-166 609	-165 186
Avskrivningar		-1 878 353	-1 878 353
Summa rörelsekostnader		-4 507 230	-4 512 584
Rörelseresultat		832 512	829 261
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 173	-904 917
Summa finansiella poster		-769 173	-904 614
Resultat efter finansiella poster		63 339	-75 353
Årets resultat		63 339	-75 353

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	210 721 365	212 575 191
Inventarier, verktyg och installationer	7	73 581	98 108
Summa materiella anläggningstillgångar		210 794 946	212 673 299
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		210 842 446	212 720 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	3 296 313	4 551 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	204 444	202 991
Summa kortfristiga fordringar		3 500 757	4 754 312
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		103	70
Summa kassa och bank		103	70
Summa omsättningstillgångar		3 500 860	4 754 382
SUMMA TILLGÅNGAR		214 343 306	217 475 181

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 744 000	150 744 000
Fond för yttre underhåll		2 800 992	2 458 727
Summa bundet eget kapital		153 544 992	153 202 727
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 158 549	-2 740 931
Årets resultat		63 339	-75 353
Summa fritt eget kapital		-3 095 210	-2 816 284
Summa eget kapital		150 449 782	150 386 443
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	48 925 643	65 618 395
Summa långfristiga skulder		48 925 643	65 618 395
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 702 752	159 752
Leverantörsskulder		191 238	307 746
Skatteskulder		302 824	282 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	771 067	720 009
Summa kortfristiga skulder		14 967 881	1 470 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		214 343 306	217 475 181

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		63 339	-75 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 878 353	1 878 353
Förändring skatteskuld/fordran		19 988	17 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 961 680	1 820 468
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 411	47 893
Förändring av leverantörsskulder		-116 508	154 447
Förändring av kortfristiga skulder		51 059	1 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 804 820	2 023 948
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-122 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-122 635
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-3 149 752	-1 159 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 149 752	-1 159 751
Årets kassaflöde		-1 344 932	741 562
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 492 650	3 751 089
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 147 718	4 492 651

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	100 år
Installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	4 718 112	4 718 112
Hyror garage och p-platser	548 083	546 020
Hyror övriga objekt	28 800	28 200
Elavgifter	2 635	0
	5 297 630	5 292 332

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	149 028	156 599
Trädgårdsskötsel	11 852	7 952
Städkostnader	12 068	21 504
Hyra av entrémattor	11 938	12 071
Hisskostnader	62 884	49 571
Besiktningkostnader	26 312	0
Gemensamhetsanläggning	273 760	273 760
Reparationer	96 135	77 083
Planerat underhåll	127 202	154 465
Fastighetsel	106 909	121 796
Uppvärmning	636 551	649 905
Vatten och avlopp	139 511	132 889
Avfallshantering	125 072	122 528
Försäkringskostnader	82 297	79 398
Kabel-tv	43 751	42 718
Bredband	179 337	161 257
Förbrukningsinventarier	6 795	40 694
Förbrukningsmaterial	8 070	3 754
	2 099 472	2 107 944

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	153 596	149 228
Telefoni	4 714	0
Hemsida	4 251	4 520
Porto	5 611	6 565
Föreningsgemensamma kostnader	23 601	8 470
Revisionsarvode inklusive konsultationer	25 906	33 688
Ekonomisk förvaltning	130 006	130 990
Bankkostnader	2 517	3 500
Medlems-/föreningsavgifter	6 970	6 840
Övriga poster	5 624	17 299
	362 796	361 100

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Styrelsearvode	118 248	116 584
Arvode valberedning	12 624	11 624
Sociala avgifter	35 737	36 978
	166 609	165 186

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 244 000	227 244 000
Investeringsmoms	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 744 000	224 744 000
Ingående avskrivningar	-12 168 809	-10 314 983
Årets avskrivningar	-1 853 826	-1 853 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 022 635	-12 168 809
Utgående redovisat värde	210 721 365	212 575 191

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 635	0
Laddstationer elbilar	0	122 635
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 635	122 635
Ingående avskrivningar	-24 527	0
Årets avskrivningar	-24 527	-24 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 054	-24 527
Utgående redovisat värde	73 581	98 108

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
25 aktier i Fastum AB, org nr 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	148 698	58 741
Avräkningskonto förvaltare	3 147 615	4 492 580
	3 296 313	4 551 321

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	20 764	20 004
Kabel-TV och bredband	58 395	50 312
Ekonomisk förvaltning	32 250	31 187
Samfällighetsavgift	68 440	68 440
Fastighetskötsel	16 771	25 368
Medlemsavgift	7 120	6 970
Hemsida	704	710
	204 444	202 991

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,32	2022-06-01	11 675 745	11 795 497
Stadshypotek	0,94	2023-06-01	9 600 000	9 600 000
Stadshypotek	0,77	2025-06-30	14 404 650	17 434 650
SEB	0,80	2024-07-28	13 365 000	13 365 000
Nordea	1,30	2021-06-16	13 583 000	13 583 000
			62 628 395	65 778 147
Kortfristig del av långfristig skuld			13 702 752	159 752

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

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

lån som förfaller inom ett år: 13 583 000 kronor

årlig amortering långfristiga lån: 119 752 kronor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	62 736	46 491
Styrelsearvode	75 000	75 000
Sociala avgifter	25 200	27 000
Revisionsarvode	23 500	31 000
Arvode valberedning	11 800	11 000
Fastighetsel	9 914	8 475
Värmekostnader	81 498	82 618
Avfallshantering	16 933	16 329
Vatten och avlopp	23 275	22 199
Förutbetalda avgifter och hyror	441 213	399 898
	771 069	720 010

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna lämnades oförändrade 2021.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Stockholm 2021-

Magnus Österblom
Ordförande

Hans Rydberg

Dragan Romcevic

Lennart Johansson
i egenskap av suppleant

Magne Hansen

Min revisionsberättelse har lämnats

Matz Ekman
Auktoriserad revisor