

Årsredovisning 2020

BRF ÖVRE VOLTA

769603-9226



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖVRE VOLTA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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 kommer 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 1999-02-10.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dammsugaren 9 på adressen Strålgatan 45 i Stockholm. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 218 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Olle Söder	Ordförande
Emma Susanne Petersson	Kassör
Simon John Albin Ljungberg	Sekreterare
Carl Melin	Suppleant
Sofia Ahnborg	Suppleant

VALBEREDNING

Oliva Öhrström och Emma Johansson.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter förening.

REVISORER

Bengt Carl Johan Bengtzon Revisor
Peter Siljreus Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Extra föreningsstämma hölls den 19 november 2020.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1997 Relining av avloppsstammar kök och badrum
2004 Renovering av tak och fasad
2004 Renovering av balkonger
2005 Radonmätning
2006 Ventilationskontroll OVK
2008 Byte av elstigar
2011 Installation av säkerhetsdörrar
2012 Renovering av trapphus samt installation av postboxar i entrén
2012 Renovering av tvättstugan
2018 Ombyggnad av uteplats
2018 Ombyggnad av sopkärl
2018 Installation av passersystem till entrédörr
2020 Projektering och besiktning inför stambyte
2020 Installation av utomhusbelysning baksida/innergård

PLANERADE UNDERHÅLL

2021 Stambyte
2021 Energibesiktning
2021 Ventilationkontroll (OVK)

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Bredband	Comhem
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten, avlopp, sophämtning	Stockholm Vatten
Trappstädning	Clean Priority

EKONOMI

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 500 000 kr på lån i Nordea.

På årsstämman fattade föreningen beslut att rensa cykelrummet då antalet cyklar överskred antalet medlemmar. Cyklar utan ägaranspråk ställdes undan i 6 månader, för att därefter skänkas till företaget Cykelåtervinning som ombesörjde bortforsling.

Föreningen har under 2020 utrett behovet för stambyte. Beslut om att stambyte ska utföras fattades på extra stämma den 19 november 2020. Projektledning inklusive anbudsförfarande har upphandlats av Fastighetsägarna i Stockholm och stambyte inleds i januari 2021. Mot bakgrund av stambytet kommer styrelsen upphandla nya lån till föreningen med hjälp av ekonomisk förvaltare under början av 2021. Till följd av beslut kring stambyte fattade styrelsen i december beslut om avgiftshöjningar som verkställs från och med 1 februari 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	695	657	693	704
Resultat efter fin. poster	-213	-131	-102	13
Soliditet, %	78	76	77	77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	8 086	-	-	8 086
Upplåtelseavgifter	5 324	-	-	5 324
Fond, yttre underhåll	426	-	35	461
Direkt kapitaltillskott	1 127	-	-	1 127
Balanserat resultat	-2 923	-131	-35	-3 088
Årets resultat	-131	131	-213	-213
Eget kapital	11 909	0	-213	11 697

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 088
Årets resultat	-213
Totalt	-3 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	35
Att från yttre fond i anspråk ta	-15
Balanseras i ny räkning	-3 321
	-3 301

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		695	657
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		696	657
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-572	-571
Övriga externa kostnader	8	-155	-36
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126	-126
Summa rörelsekostnader		-853	-733
RÖRELSERESULTAT		-158	-76
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-55	-54
Summa finansiella poster		-55	-54
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-213	-131
ÅRETS RESULTAT		-213	-131

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	14 473	14 597
Maskiner och inventarier	11	3	5
Pågående projekt		86	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 562	14 602
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 562	14 602
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3	0
Övriga fordringar	12	36	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38	21
Summa kortfristiga fordringar		71	55
Kassa och bank			
Kassa och bank		428	1 069
Summa kassa och bank		428	1 069
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		499	1 124
SUMMA TILLGÅNGAR		15 061	15 726

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 537	14 537
Fond för yttre underhåll		461	426
Summa bundet eget kapital		14 998	14 963
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 088	-2 923
Årets resultat		-213	-131
Summa fritt eget kapital		-3 301	-3 054
SUMMA EGET KAPITAL		11 697	11 909
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 980	3 480
Summa långfristiga skulder		2 980	3 480
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158	114
Skatteskulder		73	71
Övriga kortfristiga skulder		25	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	128	127
Summa kortfristiga skulder		384	337
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 061	15 726

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Volta 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:

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	695	657
Övriga intäkter	1	0
Summa	696	657

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	33	3
Fastighetsskötsel	92	87
Städning	22	29
Trädgårdsarbete	3	0
Övrigt	0	1
Summa	150	119

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	10	63
Temp. rep und eller projekt	73	0
Summa	83	63

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Stambyte	15	0
Summa	15	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	22	27
Sophämtning	18	5
Uppvärmning	167	225
Vatten	47	68
Summa	254	326

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	3	6
Fastighetsförsäkringar	23	15
Fastighetsskatt	37	36
Kabel-TV	6	6
Övrigt	2	0
Summa	71	63

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	33	26
Övriga förvaltningskostnader	122	9
Summa	155	36

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	55	54
Summa	55	54

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 358	16 358
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 358	16 358
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 761	-1 636
Årets avskrivning	-125	-125
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 885	-1 761
Utgående restvärde enligt plan	14 473	14 597
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 587</i>	<i>5 587</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 600	11 600
Taxeringsvärde mark	25 000	25 000
Summa	36 600	36 600

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	91	91
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	91	91
Ingående ackumulerad avskrivning	-86	-84
Avskrivningar	-2	-2
Utgående ackumulerad avskrivning	-88	-86
Utgående restvärde enligt plan	3	5

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	36	35
Summa	36	35

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	8	7
Förvaltning	12	11
Kabel-TV	2	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2
Summa	38	21

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	2022-08-16	1,47 %	2 980	3 480
Summa			2 980	3 480

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2	1
Förutbetalda avgifter/hyror	58	58
Uppvärmning	22	23
Utgiftsräntor	6	5
Vatten	8	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	33
Summa	128	127

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 752	8 752
Summa	8 752	8 752

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 03 - 01


Ort och datum



Emma Susanne Petersson
Styrelseledamot, kassör



Olle Söder
Styrelseordförande

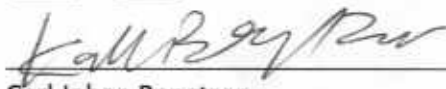


Simon John Albin Ljungberg
Styrelseledamot, sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 09



Peter Siljreus
Internrevisor



Carl Johan Bengtzon
Internrevisor

Revisionsberättelse BRF Övre Volta 2020

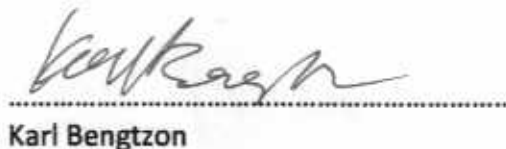
Efter att ha gått igenom bokföringen och alla relevanta dokument har vi, revisorerna, kommit till slutsatsen att föreningens ekonomi är i god ordning och styrelsen har under året skött sina uppdrag på bästa vis.

Vi rekommenderar därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet.

Stockholm den 9/3 2021



Peter Siljreus



Karl Bengtson