

BRF Naturvetaren 1

Org. nr 769600-1176



ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

[Handwritten signature]
BNS
ellen

Styrelsen för Brf Naturvetaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades 1994-01-27 och fick sin nuvarande form och funktion 1997-04-30 i och med att föreningen blev ägare till fastigheten Naturvetaren 1. Föreningens stadgar reviderades år 2018 och registrerades hos Bolagsverket 2018-08-29.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till medlemmar med bostadsrätt för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är momsregistrerad för garageuthyrning.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetsbeteckning: Naturvetaren 1, Stockholms kommun, med adress Docentbacken 1-15.

Fastigheten består av två byggnader, båda uppförda åren 1968-69, och markareal på 10 030 m².

	<u>Antal</u>	<u>Total yta</u>	
Lägenheter med bostadsrätt	139	12 513 m ²	
Uthyrda lägenheter	31	<u>1 419 m²</u>	Total lägenhetsyta = 13 932 m ²
Garageplatser, samt lokal	162		

Fastighetens taxeringsvärde 434 640 000 kronor.
varav markvärde 255 640 000 kronor.

Föreningens 31 st uthyrda lägenheter disponeras av Stockholms Universitet (SU) för andrahandsuthyrning till utländska gästforskare tillfälligt knutna till universitetet.


Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg-Hansa.

Styrelse

Birgit Marklund Beijer	ordförande 1/1-31/12
Mikael von Schedvin	vice ordförande 1/1-31/12
Lars Hedin	sekreterare 1/1-31/12
Torbjörn Astlind	ordinarie ledamot 1/1-31/12
Barbara Cannon	ordinarie ledamot 1/1-31/12
Johanna Karlgren	ordinarie ledamot 1/1-31/12
Peter Althoff	ordinarie ledamot 1/1-31/12


BMS
Hedg

Barbara Hessel suppleant 1/1-31/12
Katriina Kallin suppleant 1/1-31/12

Vid kommande ordinarie föreningsstämma 2021 löper mandattiden ut för ordföranden Birgit Marklund Beijer, för de ordinarie ledamöterna Johanna Karlgren, Torbjörn Astlind, Peter Althoff samt för suppleanterna Barbara Hessel och Katriina Kallin.

Revisorer		
Ordinarie	Mats Ivarsson	auktoriserad revisor
	Ivan Isendor	föreningsrevisor
Suppleant	Niklas Hedlund	föreningsrevisor
Valberedning	Åsa Carlsson	sammankallande
	Elisabet Kahlmann	
	Eve Suurvee-Råstrand	
	Inga-Lill Åberg	

Styrelsen har under året haft 11 prokollförda sammanträden samt kallat till ordinarie föreningsstämma 19 maj. Styrelsen har i övrigt haft kontinuerlig kontakt och arbetat i flera mindre arbetsgrupper kring diverse projekt, upphandlingar och övriga föreningsangelägenheter. Till styrelsen har under året utgått 264 800 kronor.

Den tekniska förvaltningen sköttes under 2020 av HSB Stockholm. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Teoge förvaltnings AB. Driften av pannrummet har varit anförtrödd Bogatema Consulting AB. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Simpleko AB. Kontroll och attestering av fakturor har hanterats av styrelsen.

Antalet ärenden som den tekniske förvaltaren haft att hantera under år 2020 har varit stort. Avtalet med HSB har inneburit väsentligt bättre service och kontakt med förvaltaren.

Fastighetens tekniska status

Statusgenomgång av underhållsplanen gjordes under 2020. Utvecklingen pågår av underhållsplanen och fortsätter under 2021

Energideklarationen blev klar 2020-04-29 och gäller nu i 10 år, tom 2030-04.29.

Takbesiktning har utförts, som visade på att föreningens tak är i generellt gott skick och de anmärkningar som blev har åtgärdats.

Planmässigt arbete

Alltsedan föreningen övertog fastigheten år 1997 har fortlöpande upprustning och förbättringar, genomförts med renovering av fasad, inre utrymmen och tomtmark samt åtgärder för att förbättra värmeekonomi, säkerhet mm. Särskilt märkbara projekt var den omfattande fasadrenoveringen under år 2000, den i januari 2007 i drift tagna värmepumpsanläggningen (bergvärme- och frånluftsåtervinning), det sommaren 2009 färdigställda terrassprojektet samt det stora fönsterprojektet, med utbyte av samtliga fönster på husens norrsida och gavlar, vilket stod klart hösten 2011. Renovering med utbyte av nio hissar var ett stort projekt, som stod klart våren 2015. Under 2016 påbörjades stamrensningsprojektet som blev klart 2018. Obligatorisk ventilationskontroll, OVK-besiktningen, som inte blev godkänd 2016 krävde en större utredning angående orsakerna till underkännandet. Ventilationsarbeten påbörjades våren 2018 och blev godkänd hösten 2018.

Betongreparationer i garagen

Planering och genomförande av projektet påbörjades med provtagningar och utredningsarbete under 2016. Förfrågningsunderlag togs sedan fram under 2019 och senare tecknades efter upphandling entreprenadavtal med Storstadens Entreprenad AB samt träffades konsultavtal med HSB Konsult AB såsom beställarrepresentant för föreningen.

Arbetet omfattar reparation och förstärkning av pelare, bjälklag och tak i de tre garagen. Det påbörjades den 1 april 2020 och är beräknat att pågå cirka 20 månader till en beräknad kostnad av cirka knappt 60 miljoner kronor. Kostnaden finansieras till en mindre del ur egen kassa och till cirka knappt 50 miljoner kronor finansierats genom upplåning i Stadshypotek/Handelsbanken efter att upphandling skett.

Garagerenoveringen har under 2020 fortskridit enligt plan och budget. Tillval, som uppkommer till extra kostnad, men som är lämpliga att göra samtidigt med betongarbetena är förbättrad belysning, nya garageportar, källardörrar, och laddplatser för elbilar. Dessa poster, upphandlas separat om de utväljs. Styrelsen har haft regelbunden kontakt med entreprenören Storstadens Entreprenad och konsulten från HSB i olika frågor. Byggmöten har genomförts var 14:e dag, med minst en representant från styrelsen.

Efter renovering kommer husets bärande betongkonstruktionen att vara god för ytterligare många år, och garagen en ljusare, säkrare, och trevligare miljö.

Garagehyrorna har varit låga och för att täcka ökad räntekostnad och planerad amortering kommer dessa att höjas väsentligt efter att renoveringen är klar. Föreningens månadsavgifter har varit oförändrade under många år och viss höjning har skett under 2020 och viss ytterligare höjning kommer att ske under 2021.

Laddplatser

I mitten av december skickades en enkät ut om det fanns något intresse för att installera el-laddningsplatser i garaget i framtiden. Sammanfattningsvis kan sägas att intresset, av de som svarat, var stort för att införskaffa el- eller hybridbilar och var tillika stort för möjlighet att hyra el-plats..

Planerat underhåll under året har utförts till en kostnad om 38 820 tkr avseende:

- * Garagerenovering-konsultarvoden, 840 tkr
- * Garagerenovering 37 775 tkr
- * Installation plafond o trygghetsljus ifastighetens trappuppgångar 205 tkr

Planerad investerings- och underhållsverksamhet under år 2021 och på längre sikt

Verksamheten inriktas på fortsatt förbättring av teknisk standard och trivsel. Under 2021 kommer det inriktas framför allt att inriktas på garagerenovering, varefter följande projekt ingår i planeringen:

- * Upphandling av laddplatser påbörjas.
- * Basrenovering av SU-lägenheter vid behov.
- * Efter garagerenovering ska en uppfräschning av samtliga trappuppgångar.
- * Parkeringsytan mellan husen restaureras.

Medlemsinformation

Med "Nyhetsbrev från Naturvetaren 1" har styrelsen informerat om sådant som är aktuellt och bra att känna till för medlemmar och övriga boende. Under år 2020 utdelades och anslogs 11 nyhetsbrev.

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 andrahandsupplåtelser, varav 2 avser förlängning och två avser 2020.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse. 1 500 kronor tas ut som avgift vid ansökan för period om max ett år.

MB
Juni 2021

Föreningen hade vid årets början 201 medlemmar, avgående 13 och tillkommande 12, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 200 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Årsavgifterna höjdes senast 1 oktober 2020 med 5%.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	9 427	10 002	9 889	9 864
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-36 943	2 282	-395	1 164
Soliditet (%) (Not 1)	21,0	62,6	60,5	58,7
Kassalikviditet (%) (Not 1)	397,1	704,7	426,4	291,4
Årsavgift kronor/kvm per balansdagen	545,0	519,0	519,0	519,0
Lån per kvm bostadsrättsyta	5 884,0	2 610,0	2 620,0	2 699,0
Genomsnittlig skuldränta %	0,8	1,7	1,7	2,2
Belåningsgrad vid årets slut %	16,9	7,5	9,8	10,0
Bokfört värde Byggnad+Mark jfrt				
Tax. värde %	17,7	17,9	23,5	23,7

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	53 261 462	16 813 669	-14 313 921	2 281 927	58 043 137
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Balanseras i ny räkning			2 281 927	-2 281 927	0
Årets resultat				-36 942 635	-36 942 635
Belopp vid årets utgång	53 261 462	16 813 669	-12 031 994	-36 942 635	21 100 502

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 031 994
årets förlust	-36 942 635
	-48 974 629
behandlas så att i ny räkning överföres	-48 974 629
	-48 974 629

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

Handwritten signatures and initials:
M
ZMB
Jen
16


Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 426 571	10 001 607
Övriga rörelseintäkter		570 756	22 512
Summa rörelseintäkter		9 997 327	10 024 119
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-44 247 702	-5 797 618
Övriga externa kostnader	5	-1 178 894	-349 002
Personalkostnader	6	-307 637	-292 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-739 085	-739 085
Summa rörelsekostnader		-46 473 318	-7 178 106
Rörelseresultat		-36 475 991	2 846 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-466 758	-564 191
Summa finansiella poster		-466 644	-564 086
Resultat efter finansiella poster		-36 942 635	2 281 927
Resultat före skatt		-36 942 635	2 281 927
Årets resultat		-36 942 635	2 281 927


BIB
Jen

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	77 088 854	77 827 939
Summa materiella anläggningstillgångar		77 088 854	77 827 939
Summa anläggningstillgångar		77 088 854	77 827 939
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Råvaror och förnödenheter		256 468	183 083
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		235 264	10 134
Övriga fordringar	8	5 747	7 743 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	353 432	247 094
Summa kortfristiga fordringar		594 443	8 000 741
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		22 584 984	6 746 446
Summa kassa och bank		22 584 984	6 746 446
Summa omsättningstillgångar		23 435 895	14 930 270
SUMMA TILLGÅNGAR		100 524 749	92 758 209

Handwritten signature and initials in blue ink, including "ZMB" and "Hem B".

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		70 075 131	70 075 131
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 031 994	-14 313 921
Årets resultat		-36 942 635	2 281 927
Summa fritt eget kapital		-48 974 629	-12 031 994
Summa eget kapital		21 100 502	58 043 137
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	73 587 500	32 622 500
Summa långfristiga skulder		73 587 500	32 622 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	35 000	35 000
Leverantörsskulder		4 080 904	304 546
Skatteskulder		31 229	22 397
Övriga skulder	12	12 667	66 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 676 947	1 663 767
Summa kortfristiga skulder		5 836 747	2 092 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 524 749	92 758 209


BMB
Hun J

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-36 475 991	2 846 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		739 085	739 085
Erhållen ränta		114	105
Erlagd ränta		-433 391	-567 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-36 170 183	3 017 692
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-331 460	59 305
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 710 807	-191 273
Ökning (-)/ Minskning (+) av lagerhållen olja		-73 385	-25 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-32 864 220	2 859 842
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		41 000 000	0
Amortering av fastighetslån		-35 000	-35 000
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		0	2 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 965 000	2 195 000
Årets kassaflöde		8 100 780	5 054 842
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		14 489 678	9 434 836
Likvida medel vid årets slut	14	22 590 458	14 489 678

MS
Brf Naturvetaren
Jan 2021

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Låneskuld dividerad med bostadsrättsyta.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnaderna i procent av årets genomsnittliga låneskuld.

Belåningsgrad vid årets slut (%)

Låneskuld genom taxeringsvärdet.

MS
Brf Naturvetaren
Juni

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	2 375 820	2 334 148
Hysesintäkter lokaler	210 172	206 588
Hysesintäkter garage och p-platser	162 650	763 475
Hysesintäkter övriga	42 750	42 450
Årsavgifter bostäder	6 594 648	6 507 322
Debiterade avgifter	40 531	147 624
Övriga ersättningar och intäkter	4 110	3 774
Övriga fakturerade kostnader	99 428	9 738
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 306	0
Avgift andrahandsupplåtelse	12 000	9 000
Försäkringsersättningar	438 912	0
	9 997 327	10 024 119

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	783 510	586 731
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	38 819 834	398 380
	39 603 344	985 111

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	691 784	668 045
Energideklarationer	13 125	0
Besiktning / Serviceavtal	125 335	51 130
Bevakning	14 612	10 898
Yttre skötsel / Snöröjning	113 219	154 208
Fastighetsel	407 839	543 511
Uppvärmning	1 073 460	1 376 164
Vatten	287 302	282 457
Sophämtning	232 489	357 326
Fastighetsförsäkring	250 410	227 713
Självrisk/reparation försäkringskador	380 878	174 566
Arvode teknisk förvaltning	365 021	321 891
Kabel-TV / Internet	405 828	405 818
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	319 330	310 490
Kostnad justering moms	-36 272	-71 710
	4 644 360	4 812 507

MS
FORS KA
Örn

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	44 529	22 845
Möteskostnad stämma	0	16 743
Revisionsarvode	26 500	27 900
Förvaltningsarvode	227 302	217 895
Pantbrev	804 970	0
Övriga externa tjänster/kostnader	42 310	50 611
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 283	13 009
	1 178 894	349 003

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	264 800	247 400
Sociala avgifter	42 837	45 000
	307 637	292 400

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	67 866 499	67 866 499
Ingående anskaffningsvärde mark	23 178 505	23 178 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 045 004	91 045 004
Ingående avskrivningar	-13 217 065	-12 477 980
Årets avskrivningar	-739 085	-739 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 956 150	-13 217 065
Utgående redovisat värde	77 088 854	77 827 939
Taxeringsvärden byggnader	179 000 000	179 000 000
Taxeringsvärden mark	255 640 000	255 640 000
	434 640 000	434 640 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	273	281
Avräkningskonto Simpleko AB	5 474	7 743 232
	5 747	7 743 513

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 521	56 847
Förutbetald kabel-tv	50 967	50 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	237 944	139 281
	353 432	247 095

MS
BMB de
JLM

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,80	2020-04-15	0	4 000 000
Nordea	1,75	2021-02-17	3 185 000	3 220 000
Nordea	1,236	rörlig ränta	0	4 000 000
Nordea	1,372	2021-05-24	5 000 000	5 000 000
Nordea	1,04	2021-03-17	4 937 500	4 937 500
Nordea	1,236	2020-05-18	0	6 500 000
Nordea	1,350	2020-04-15	0	5 000 000
Stadshypotek	0,810	2021-05-24	20 000 000	0
Stadshypotek	0,63	2021-06-01	10 500 000	0
Stadshypotek	0,49	2022-10-30	30 000 000	0
			73 622 500	32 657 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-35 000	-35 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	84 500 000	44 363 500
	84 500 000	44 363 500

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	12 667	66 862
	12 667	66 862

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	264 800	247 400
Upplupna sociala avgifter	43 849	45 000
Upplupna räntekostnader	72 629	39 262
Förskottsbetalda hyror och avgifter	892 397	706 810
Upplupna vatten avgifter	28 969	43 727
Upplupna uppvärmningskostnader	134 070	109 358
Upplupna elavgifter	41 007	41 986
Upplupna renhållningsavgifter	13 912	30 647
Upplupna reparationer och underhåll	96 813	303 640
Beräknat arvode för revision	27 000	28 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 501	67 938
	1 676 947	1 663 768

W

ZMD
Hku

Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	22 584 984	6 746 446
Avräkningskonto Simpleko AB	5 474	7 743 232
	22 590 458	14 489 678

Stockholm 2021-04-16



Birgit Marklund Beijer
Ordförande



Mikael von Schedvin



Lars Hedin



Torbjörn Astlind



Barbara Cannon

Johanna Karlgren



Peter Althoff



Vår revisionsberättelse har lämnats 27/4 2021



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor



Ivan Isendor
Föreningens revisor