

# Årsredovisning 2020

BRF RENEN 12

769603-6594



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RENEN 12

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

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Noter

10

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 1998-12-07.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen har 13 bostadsrätter om totalt 1 033 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Britta Lund	Ordförande
Joakim Friberg	Kassör
Bengt Göran Melvås	Ledamot
Johan Franzén	Ledamot
Joel Bjerking	Ledamot

### REVISORER

Jan Ossmark    Revisor

### AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning    Nabo

JF JB  
Su  
JF BL

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En renovering av gården gjordes under året. I korthet putsades brandväggen mot angränsande fastighet i norr samt muren mot angränsade fastighet i öster om samt målades. En allmän uppfräschning av gården har gjorts, nya armaturer har installerats.

Under året installerades även fiber via Bahnhof vilket förklarar den ökade engångskostnaden för Bredband samt även den ökad nettoomsättningen då detta bekostades av de boende.

I övrigt löpande mindre underhåll av fastigheten.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 20 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	718	633	637	636
Resultat efter fin. poster	-317	-382	-118	-532
Soliditet, %	41	44	46	46
Yttre fond	475	358	358	-
Taxeringsvärde	39 000	39 000	29 600	-
Bostadsyta, kvm	1 033	1 033	-	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	612	612	-	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 980	7 593	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	0,43	0,80	-
Belåningsgrad, %	59,12	55,61	54,42	-

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	10 978	-	-	10 978
Fond, yttre underhåll	358	-	117	475
Balkongfond	38	-	5	43
Balanserat resultat	-4 708	-382	-117	-5 206
Årets resultat	-382	382	-317	-317
<b>Eget kapital</b>	<b>6 286</b>	<b>0</b>	<b>-312</b>	<b>5 973</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 163
Årets resultat	-317
<b>Totalt</b>	<b>-5 480</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	117
Att från yttre fond i anspråk ta	-195
Balanseras i ny räkning	-5 402
	<b>-5 480</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

JF  
SA JB  
JF BL

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		718	633
Rörelseintäkter		3	11
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>721</b>	<b>644</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-726	-800
Övriga externa kostnader	8	-86	-31
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-161	-161
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-972</b>	<b>-991</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-251</b>	<b>-348</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-66	-34
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66</b>	<b>-34</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-317</b>	<b>-382</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-317</b>	<b>-382</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	13 943	14 104
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 943</b>	<b>14 104</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 943</b>	<b>14 104</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	2
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37	33
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37</b>	<b>35</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		416	161
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>416</b>	<b>161</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>453</b>	<b>196</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 396</b>	<b>14 300</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		10 978	10 978
Fond för yttre underhåll		475	358
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 453</b>	<b>11 336</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 163	-4 669
Årets resultat		-317	-382
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 480</b>	<b>-5 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 973</b>	<b>6 286</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	0	7 843
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>7 843</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		8 243	0
Leverantörsskulder		45	50
Skatteskulder		36	35
Övriga kortfristiga skulder		0	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	98	88
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 423</b>	<b>171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 396</b>	<b>14 300</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Renen 12 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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

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	632	632
Övriga intäkter	90	12
<b>Summa</b>	<b>721</b>	<b>644</b>

JF JB  
Ser  
JF BL

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	8	19
Fastighetsskötsel	4	14
Snöskottning	2	5
Städning	21	24
Trädgårdsarbete	4	3
Övrigt	14	0
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>64</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Gård/markytor	0	6
Hissar	4	0
Reparationer	130	0
Värme	2	9
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>16</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Gårdsrenovering	195	0
Reparation kungsbalkong	0	208
Fönsterrenov	0	246
<b>Summa</b>	<b>195</b>	<b>454</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	10	10
Sophämtning	52	47
Uppvärmning	141	154
Vatten	23	22
<b>Summa</b>	<b>225</b>	<b>233</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	72	0
Fastighetsförsäkringar	23	12
Fastighetsskatt	19	18
Kabel-TV	3	3
<b>Summa</b>	<b>117</b>	<b>33</b>

JF JB  
SL JF BL

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	6	0
Kameral förvaltning	27	22
Revisionsarvoden	1	0
Övriga förvaltningskostnader	52	8
<b>Summa</b>	<b>86</b>	<b>31</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	66	34
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>34</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 630	16 630
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 630</b>	<b>16 630</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 526	-2 365
Årets avskrivning	-161	-161
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 687</b>	<b>-2 526</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 943</b>	<b>14 104</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 726	4 726
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 000	11 000
Taxeringsvärde mark	28 000	28 000
<b>Summa</b>	<b>39 000</b>	<b>39 000</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	7	0
Försäkringspremier	7	0
Förutbet försäkr premier	0	12
Förvaltning	7	7
Kabel-TV	1	1
Räntor	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10
<b>Summa</b>	<b>37</b>	<b>33</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-07-29	0,57 %	7 843	7 843
Stadshypotek	2022-04-27	0,57 %	400	
<b>Summa</b>			<b>8 243</b>	<b>7 843</b>

*Varav kortfristig del*

8 243

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	55	53
Uppvärmning	18	20
Utgiftsräntor	8	0
Vatten	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	13
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>88</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 943	7 943
<b>Summa</b>	<b>7 943</b>	<b>7 943</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2021 - 05 - 17

Ort och datum

Britta Lund

Britta Lund  
Ordförande

Joakim Friberg

Joakim Friberg

Johan Franzén

Johan Franzén

Bengt Göran Melvås

Bengt Göran Melvås

Joel Bjerking

Joel Bjerking

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 09

Jan Ossmark

Jan Ossmark  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Brf Renen 12 , Organisationsnummer 769603-6594

### Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Renen 12 för räkenskapsåret 2020.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Renen 12 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### *Uttalanden*

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 9/5 2021



Jan Ossmark