

Årsredovisning

2020

Brf Renen 15

Org nr 716418-7663

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Renen 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Renen 15, som är belägen i Stockholms kommun, bebyggdes 1885, totalrenoverades och påbyggdes 1937.

Föreningen förvärvade fastigheten 1984 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 14 st lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kokvrå

1 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1427 kvm

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

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-04 bestått av:

Ordinarie

Jonas Daun
Tomas Beckman
Sven Janson

Ordförande

Suppleanter Björn Bergqvist
Ann-Charlotte Broström

Revisorer
Ordinarie Fredrik Algell
Stefan Hollander

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden. Styrelsen har även löpande mailkontakt och löser därigenom mindre frågor som inte fordrar ett styrelsemöte. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad år 2017 och som årligen kommer gås igenom av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 79 961 kronor.
Investeringar av lite långsiktig karaktär har utförts till en kostnad av 200 613 kr.

Detta avser:

- Dränering av södra delen av muren genom uppgrävning och nedläggning av rör samt påfyllnad med singel.
- Utjämning och cementering av stenläggningen utanför källardörren.
- Putsning av en mindre del av övre fasaden på trapphuset.
- Energideklaration har enligt lag utförts under året.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum. En andrahandsupplåtelse har skett under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade året.

Övrigt

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	892	892	871	850
Resultat efter finansiella poster	-3	35	144	-848
Soliditet (%)	-13	-12	-13	-17
Kassalikviditet (%)	63	95	119	44

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital tillskott	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	2 482 545	1 158 510	123 000	-4 270 977	34 969	-471 953
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll						
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				34 969	-34 969	
Balanseras i ny räkning						
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-3 337	-3 337
Belopp vid årets utgång	2 482 545	1 158 510	123 000	-4 236 008	-3 337	-475 290

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 236 008
årets förlust	-3 337
	-4 239 345

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	46 200
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-4 285 545
	-4 239 345

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		892 248	892 248
Övriga rörelseintäkter		-3	13 607
Summa rörelseintäkter		892 245	905 855
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-691 450	-659 998
Övriga externa kostnader	5	-54 162	-64 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 002	-92 002
Summa rörelsekostnader		-837 614	-816 146
Rörelseresultat		54 631	89 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 703	10 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 671	-64 788
Summa finansiella poster		-57 968	-54 740
Resultat efter finansiella poster		-3 337	34 969
Resultat före skatt		-3 337	34 969
Årets resultat		-3 337	34 969

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 272 188	3 364 190
Summa materiella anläggningstillgångar		3 272 188	3 364 190
Summa anläggningstillgångar		3 272 188	3 364 190
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	10 646	383 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 599	36 019
Summa kortfristiga fordringar		55 245	419 701
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		205 451	5
Summa kassa och bank		205 451	5
Summa omsättningstillgångar		260 696	419 706
SUMMA TILLGÅNGAR		3 532 884	3 783 896

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 641 055	3 641 055
Yttre reparationsfond		123 000	123 000
Summa bundet eget kapital		3 764 055	3 764 055
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 236 008	-4 270 977
Årets resultat		-3 337	34 969
Summa fritt eget kapital		-4 239 345	-4 236 008
Summa eget kapital		-475 290	-471 953
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 593 000	3 813 000
Summa långfristiga skulder		3 593 000	3 813 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	220 000	220 000
Leverantörsskulder		43 654	90 455
Skatteskulder		745	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	150 775	132 377
Summa kortfristiga skulder		415 174	442 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 532 884	3 783 896

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	200 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	892 248	892 248
Övriga ersättningar och intäkter	-3	13 607
	892 245	905 855

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	79 961	124 241
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	200 612	62 761
	280 573	187 002

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	30 931	37 672
Vidarefakturerering	620	0
Besiktning / Serviceavtal	20 043	21 543
Yttre skötsel / Snöröjning	2 188	0
Fastighetsel	15 135	16 593
Uppvärmning	206 101	212 795
Vatten	43 668	41 592
Sophämtning	29 411	26 437
Fastighetsförsäkring	29 754	34 046
Självrisk/reparation försäkringsskador	10 400	57 483
Sotning	0	2 963
Kabel-TV / Internet	2 620	2 594
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	20 006	19 278
	410 877	472 996

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	550	7 041
Förvaltningsarvode	43 258	42 795
Övriga externa tjänster/kostnader	10 355	9 562
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	4 748
	54 163	64 146

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 872 752	4 872 752
Markanläggningar	318 938	318 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 191 690	5 191 690
Ingående avskrivningar	-1 827 500	-1 735 498
Årets avskrivningar	-92 002	-92 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 919 502	-1 827 500
Utgående redovisat värde	3 272 188	3 364 190
Taxeringsvärden byggnader	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärden mark	39 000 000	39 000 000
	54 200 000	54 200 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	10 646	8 912
Avräkningskonto Simpleko AB	0	374 770
	10 646	383 682

Avräkningskontot hos Simpleko AB är avslutat, föreningen har sitt transaktionskonto hos SEB.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 573	29 754
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 026	6 265
	44 599	36 019

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,51	2023-01-19	813 000	1 033 000
Nordea	1,62	2021-03-17	3 000 000	3 000 000
Avgår kortfristig del lån			-220 000	-220 000
			3 593 000	3 813 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 713 000 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 633 000	4 633 000


4 633 000

4 633 000

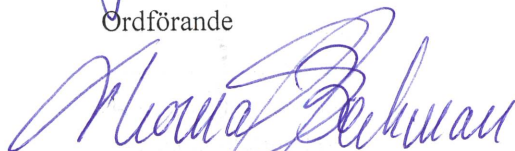
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 939	12 466
Förskottsbetalda hyror och avgifter	74 354	68 362
Upplupna vatten avgifter	7 281	6 948
Upplupna uppvärmningskostnader	27 963	28 561
Upplupna elavgifter	1 592	808
Upplupna reparationer och underhåll	22 131	10 820
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	614	0
Upplupna renhållningsavgifter	4 902	4 411
	150 776	132 376

Stockholm den 28 april 2021


Jonas Daun
Ordförande


Sven Janson


Tomas Beckman

Vår revisionsberättelse har lämnats .


Fredrik Algell


Stefan Hollander

