

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Droskhästen 12

Org.nr 769603-6289

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningen

Föreningen registrerades av Bolagsverket 1998-11-30. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2003-02-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades augusti 1999.

Bostadsrättsföreningen Brf Droskhästen 12 innehar 1 fastighet på Folkungagatan 67, Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholms Kommun.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Droskhästen 12 har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Styrelse

Vid ingången av år 2020 hade styrelsen följande sammansättning:

Annika Engström	Ordförande
Mikael Johansson	Vice ordförande
Astrid Ehlersson	Ledamot/Kassör
Flavia Canel	Ledamot/Sekretare
Erik Thorell	Suppleant
Hanna Lindberg	Suppleant

Vid postal föreningsstämma den 10 Juni 2020, valde föreningen en ny styrelse. Denna består av (Extra föreningsstämma 2 november 2020, 1 medlem närvarande)

Annika Engström	Ordförande
Hilda Lindström	Vice ordförande
Azra Custovic	Ledamot/Kassör
Marcus Grahn	Ledamot/Sekretare
Kristoffer Rönnels (Jan Haglund)	Suppleant
Johanna Johansson	Suppleant

### Firmateckning

Firmatecknare för Brf Droskhästen 12 är två ordinarie ledamöter.

### Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut avhållit 11 stycken protokollförda möten.

### Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Leif Skarle, Sonora Revision.

### **Medlemsinformation**

Postal föreningsstämma avhölls 10 juni 2019. Fysisk föreningsstämma 2 november.  
På stämman närvarade 1 medlem samt styrelsens 5 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar.

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

### **Fastigheten**

Föreningen förvärvade fastigheten Droskhästen 12 inom Stockholms kommun den 10 september 1999. Byggnaden inrymmer 31 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 1341 kvm fördelade på bostadsrätter 1 277 m2 och hyresrätter 64 m2. Fastigheten rymmer även 2 lokaler för uthyrning om totalt 438 kvm.

### **Lägenhetsfördelning**

27 st 1 rum och kök  
3 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 29 st upplåtna med bostadsrätt och 2 st med hyresrätt.  
Föreningen har 2 st lokaler som båda är uthyrda.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Både den Ekonomiska förvaltningen och den Tekniska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Verksamhetsåret 2020. Vi har åtgärdat skador på fasad mot Folkungagatan, samt åtgärdat ett par otäta fönster.

Under året 2019 har vi också utfört en OVK där det fortfarande pågår en del efterarbeten med de lägenheter som fick någon typ av anmärkning, pga. av covid-19 har inga arbeten i lgh utförts för OKV.

Avloppskada i källaren har åtgärdas och arbetet kommer att fortsätta under 2021.

Lokalen för Cafét bytte ägare som vi hjälpte med Länsstyrelsens covid-19 bidrag där föreningen stod för 25% av hyran under 3 månader. Cafét byter ägare under 2021.

Arbete med att fräscha upp trapphuset påbörjats 2019 och fortsätter under 2020.

Träd på gården har fällts.

### **Tid för stämma**

Ordinarie årsstämma ska hållas före juni månads utgång.

<b>Flerårsjämförelse</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 433 057	1 455 549	1 411 925	1 407 427	1 607 473
Resultat efter finansiella poster	-230 966	1 708	8 744	66 280	-376 082
Soliditet*	60,60%	60,89%	60,60%	60,36%	60,09%
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	408	408	408	408	408
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 011	8 097	8 184	8 683	8 774
Värmekostnad/kvm bostadsrättsyta	191	190	191	198	196

\* soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

<b>Eget kapital</b>	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	14 414 045	6 326 166	2 483 903	-5 647 547
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			143 775	-143 775
Årets resultat				-230 966
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 414 045</b>	<b>6 326 166</b>	<b>2 627 678</b>	<b>-6 022 288</b>

### Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-5 791 322
årets resultat	-230 966
	<b>-6 022 288</b>

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	143 775
i anspråkstagande av yttre fond	-141 078
i ny räkning överföres	-6 024 985
	<b>-6 022 288</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	1	1 404 556	1 452 210
Övriga rörelseintäkter	2	28 501	3 339
Summa rörelseintäkter		<u>1 433 057</u>	<u>1 455 549</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-594 471	-554 268
Reparation och underhåll	4	-313 008	-171 070
Övriga föreningskostnader	5	-281 762	-262 760
Styrelsekostnader	6	-44 080	-52 568
Avskrivningar	7,8	-292 038	-292 038
Summa rörelsekostnader		<u>-1 525 359</u>	<u>-1 332 704</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-92 302	122 845
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-138 664</u>	<u>-121 137</u>
Summa resultat från finansiella poster		-138 664	-121 137
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-230 966	1 708
<b>Årets resultat</b>		<b>-230 966</b>	<b>1 708</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	7	18 579 410	18 858 545
Mark	7	6 569 040	6 569 040
Markanläggning	7	261 402	261 402
Inventarier	8	103 225	116 128
		<u>25 513 077</u>	<u>25 805 115</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 513 077	25 805 115
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	2 500
Avgifts och hyresfordringar		119 198	45 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	60 612	35 216
		<u>179 810</u>	<u>83 601</u>
Kassa och bank		2 928 993	2 979 318
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 108 803	3 062 919
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 621 880</b>	<b>28 868 034</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 740 211	20 740 211
Yttre fond		<u>2 627 678</u>	<u>2 483 903</u>
		23 367 889	23 224 114
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 791 322	-5 649 255
Årets resultat		<u>-230 966</u>	<u>1 708</u>
		-6 022 288	-5 647 547
<b>Summa eget kapital</b>		17 345 601	17 576 567
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	10 120 000	10 230 000
Depositioner		<u>314 902</u>	<u>225 625</u>
		10 434 902	10 455 625
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		167 040	84 111
Skatteskulder		283 297	248 686
Övriga skulder		158 364	264 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>232 676</u>	<u>238 885</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		841 377	835 842
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 621 880</b>	<b>28 868 034</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### *Värderingsprinciper m.m*

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Styrelse*

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.  
Minskning av sociala avgifter 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

<b>Not 1 Hyror och avgifter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	520 800	520 800
Hysesintäkter bostäder	95 628	95 625
Hysesintäkter lokaler	835 884	829 773
Avgår hyresstöd lokal, Covid -19	-53 895	0
Pant- och överlåtelse	6 139	6 012
	<u>1 404 556</u>	<u>1 452 210</u>
<b>Not 2 Övriga intäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	1 555	3 339
Statligt stöd för hyresstöd lokal, Covid 19	26 946	0
	<u>28 501</u>	<u>3 339</u>



<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vatten	73 838	55 463
Värme	243 714	242 893
El	43 629	42 819
Sophantering	52 785	39 735
Snöröjning	5 031	5 031
Kabel-TV/Bredband	8 861	8 720
Fastighetsförsäkring	26 096	25 834
Fastighetsförvaltning och städning	132 116	125 878
Övriga avtal	8 401	7 895
	<u>594 471</u>	<u>554 268</u>
<b>Not 4 Reparationer och underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lokal	0	2 491
Tvättstuga	1 640	11 527
Fastighet	283 560	67 196
Självrisker vid skada	0	38 000
Hiss	17 108	50 844
Gård	10 700	1 012
	<u>313 008</u>	<u>171 070</u>
<b>Not 5 Övriga föreningskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsarvode	22 813	23 125
Dataskommunikation	51 708	51 708
Fastighetsskatt	141 549	139 937
Administration	14 360	11 668
Övriga förvaltningskostnader	14 759	10 749
Trivselkostnader	1 752	8 973
Bankkostnader	5 399	7 041
Pant- och överlåtelseavgifter	6 613	4 417
Konsultarvode	17 625	0
Föreningsavgifter	5 184	5 142
	<u>281 762</u>	<u>262 760</u>
<b>Not 6 Styrelsekostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	4 080	12 568
	<u>44 080</u>	<u>52 568</u>

<b>Not 7 Byggnad och mark</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	17 156 921	17 156 921
Mark	6 569 040	6 569 040
Markanläggning	345 970	345 970
Takfläkt	126 930	126 930
Stambyte	1 696 416	1 696 416
Elstigar	558 627	558 627
Balkonger	111 000	111 000
Standardförbättringar	1 551 946	1 551 946
Säkerhetsdörrar	<u>916 096</u>	<u>916 096</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 032 946	29 032 946
Ingående avskrivningar	-3 343 959	-3 064 824
Årets avskrivningar	<u>-279 135</u>	<u>-279 135</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 623 094	-3 343 959
<b>Utgående planerat restvärd</b>	<b>25 409 852</b>	<b>25 688 987</b>
Redovisat värde byggnader	18 579 410	18 858 545
Redovisat värde markanläggningar	261 402	261 402
Redovisat värde mark	<u>6 569 040</u>	<u>6 569 040</u>
	25 409 852	25 688 987

Avskrivningar på byggnad har gjorts enligt en beräknad livslängd på 120 år (tidigare 200 år), på säkerhetsdörrar med 20 år, takfläkt 25 år och på markanläggning, stambyte, elstigar, balkonger och standardförbättringar med 50 år.

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde för föreningen fastighet	47 925 000	47 925 000
varav byggnad	16 925 000	16 925 000

<b>Not 8 Inventarier</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående anskaffning	129 031	0
Årets anskaffning	<u>0</u>	<u>129 031</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 031	129 031
Ingående avskrivningar	-12 903	0
Årets avskrivningar	<u>-12 903</u>	<u>-12 903</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 806	-12 903
<b>Utgående planerat restvärd</b>	<b>103 225</b>	<b>116 128</b>

Avskrivning på inventarier sker enligt en beräknad livslängd på 10 år.

<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkte</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda räntekostnader		681	656
Försäkringspremier		20 032	19 418
Kabel-TV/Bredband		15 149	15 142
Övriga kostnader		24 750	0
		<u>60 612</u>	<u>35 216</u>
<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta %	Villkorsändring	
Nordea	1,11	2020-01-02	
		10 230 000	10 340 000
avgår kortfristig del		-110 000	-110 000
		<u>10 120 000</u>	<u>10 230 000</u>
<b>Not 11 Upplupna kostnader</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter		139 264	157 400
Vatten		10 642	9 266
Fjärrvärme		31 337	32 293
El		4 327	3 995
Sopor		2 562	2 337
Underhåll fastighet		21 544	10 594
Revisionsarvode		23 000	23 000
		<u>232 676</u>	<u>238 885</u>
<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		12 600 000	12 600 000
		<u>12 600 000</u>	<u>12 600 000</u>

### **Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2021- -

Annika Engström

Hilda Lindström

Azra Custovic

Marcus Grahn

Min revisionsberättelse har avgivits 2021 - -

Leif Skarle  
Auktoriserad revisor