



# Årsredovisning 2020

Brf Fenix

Org. 769607-9172

KV  
1b VD

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

### Kontaktinformation

Hemsida: [www.brffenix.se](http://www.brffenix.se)

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

KV  
15  
DM LS

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler.

Föreningens fastighet, Bunge 9, i Stockholms kommun med följande adresser; Åsögatan 160, Åsögatan 162, Åsögatan 164, Renstiernas Gata 26, Renstiernas Gata 28, Bondegatan 31 och Bondegatan 33.

Köpestämma hölls 2003-02-06. Äganderätten av fastigheterna Bunge 9 och 17 övertogs den 3 mars 2003 från Allmänna Pensionsfondens Fastighets nr 18 KB. En fastighetsreglering skedde 2003-05-13 som innebar att fastigheten Bunge 17 uppgick i Bunge 9. På fastigheten finns två byggnader uppförda 1884 och 1981 med värdeår 1976 och 1981.

Lägenheter och lokalers yta uppgår till 11 644 kvm, varav 8 559 kvm utgör lägenhetsyta och 3 075 kvm lokalyta. I föreningen finns 75 garage varav 2 mc-platser. Föreningen hyr ut garageplatserna till medlemmar och hyresgäster i fastigheten. I dagsläget är det kö till platserna.

Lägenhetsfördelning  
9 st 1 rum och kök  
24 st 2 rum och kök  
50 st 3 rum och kök  
17 st 4 rum och kök  
6 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 11 uthyrda kommersiella lokaler samt 19 uthyrda förråd.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

En underhållsplan finns för att underlätta för styrelsen att planera framtida underhåll och budgetering. Denna bekräftar att fastigheten generellt är i gott skick men att vissa mer omfattande underhållsåtgärder är nödvändiga de kommande åren, som uppgradering av ventilation samt fasadarbeten. Vidare kommer ett stambyte att behöva göras för de nyare huskropparna inom en 10-årsperiod.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av fläktar	2019
Avluftning avlopp och fettavskiljare	2019
Ventilation	2019
Förändring av gårdsmiljön	2019
Ny cykelparkering	2019
Nya grindar	2019
Avdelning lokal	2018
Målning av tak	2018
Nya planteringar på gården	2017
OVK och följande ventilationsåtgärder	2017
Renovering garageramp	2017
Ny underhållsplan	2017
Komplettering låssystem - Aptus	2016
Konstgräs på gården	2016
Byte avloppspumpar, garage	2015
Taksäkerhet	2015
Installation låssystem-Aptus	2014
Fiberinstallation	2013
Gårdsrenovering	2012
Stambyte (gamla delen)	2005

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-01-21. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	174
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	18
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	172

Under året har 11 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jessica Brynjeståhl	ledamot/ordf.
Karl Nilsson	ledamot
Hanna Åkerlund (tom 201006)	ledamot
Håkan Cleve	ledamot
Torbjörn Mothander	ledamot
Lena Swanström	ledamot
Jacob Broms	ledamot
Natalie Tell	suppleant

Till **revisor** har Jonas Olsson, JO Revision KB valts.

**Valberedningen** består av Emma Broms, Jacob Valfridsson och Reijo Soreus.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 15. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på stora planerade underhållsåtgärder och avskrivningar. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på planerat underhåll. Konkurs under året för en av föreningens kommersiella hyresgäster har också lett till ett intäktsbortfall.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde med 3 907 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 320 Kkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Av föreningens sex lån löper ett lån med rörlig ränta. Fem lån är bundna, varav tre med förfall år 2021 och ett vardera 2022 och 2025

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om en avgiftshöjning med 10 % fr.o.m. 2021-01-01.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Målning av trapphus	145
Renovering fasad och loftgångar	4 644
Installation dörrautomatiker	112
Ljudåtgärder förskolan	105
Ny belysning loftgångar	298
Terrasser	625
Grindar	27

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med en upprättad underhållsplan. Planen sträcker sig över 30 år.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Handwritten initials: JW, 15, om, LS

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Kapitaltillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>128 963 298</b>	<b>12 602 561</b>	<b>1 310 250</b>	<b>8 699 700</b>	<b>2 491 247</b>	<b>-4 814 955</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond				2 300 000	-2 300 000	
Iansspråktagande yttre fond				-5 065 040	5 065 040	
Balanseras i ny räkning					-4 814 955	4 814 955
Upplåtelser						
Kapitaltillskott			168 000			
Årets resultat						-5 914 326
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>128 963 298</b>	<b>12 602 561</b>	<b>1 478 250</b>	<b>5 934 660</b>	<b>441 332</b>	<b>-5 914 326</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	10 613	10 672	10 659	10 679	10 611
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-5 914	-4 815	-406	355	940
Soliditet, %	65,6	66,6	65,4	65,3	65,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	371	370	371	371	372
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 413	8 376	8 975	9 031	9 088
Lån per kvm bostadsrätts- och lokalyta, kr	6 236	6 209	6 589	6 630	6 672
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 064	15 064	15 064	15 064	15 064
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,93	1,96	1,78	1,77	3,13
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,4	33,0	34,9	34,8	34,7

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	441 332
Årets resultat	-5 914 326
	<hr/>
	-5 472 994
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	2 300 000
Ur yttre fond iansspråktas	-6 194 118
I ny räkning överföres	-1 578 876
	<hr/>
	-5 472 994

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

E K  
10

## RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 612 808	10 671 533
Övriga rörelseintäkter	3	170 076	82 972
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>10 782 884</b>	<b>10 754 505</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-12 291 363	-11 086 341
Övriga externa kostnader	5	-439 763	-510 705
Personalkostnader	6	-357 463	-316 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 217 590	-2 202 638
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-15 306 179</b>	<b>-14 116 406</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 523 295</b>	<b>-3 361 901</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-1 391 031	-1 453 054
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 391 031</b>	<b>-1 453 054</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 914 326</b>	<b>-4 814 955</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 914 326</b>	<b>-4 814 955</b>

1B KUN TM LS

# BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	215 526 817	217 596 741
Inventarier, verktyg och installationer	8	546 831	652 804
Pågående nyanläggningar	9	98 891	83 687
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 172 539</b>	<b>218 333 232</b>

#### Summa anläggningstillgångar

216 172 539

218 333 232

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		975 715	46 688
Övriga fordringar		280 652	576 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	230 554	219 627
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 486 921</b>	<b>842 489</b>

#### Kassa och bank

1 084 177

4 991 484

#### Summa omsättningstillgångar

2 571 098

5 833 973

### SUMMA TILLGÅNGAR

218 743 637

224 167 205

KV  
IB  
E

## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		143 044 109	142 876 109
Fond för yttre underhåll		5 934 660	8 699 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>148 978 769</b>	<b>151 575 809</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		441 332	2 491 247
Årets resultat		-5 914 326	-4 814 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 472 994</b>	<b>-2 323 708</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>143 505 775</b>	<b>149 252 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	71 550 000	71 230 000
Depositioner		306 000	306 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 856 000</b>	<b>71 536 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	480 000	480 000
Leverantörsskulder		369 814	740 833
Aktuell skatteskuld		558 665	312 115
Övriga skulder		193 083	11 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 780 300	1 834 412
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 381 862</b>	<b>3 379 104</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>218 743 637</b>	<b>224 167 205</b>

hw

ib

GM LS



## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 523 295	-3 361 901
Avskrivningar	2 217 590	2 202 638
Erlagd ränta	-1 391 031	-1 453 054
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 696 736</b>	<b>-2 612 317</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-929 027	-36 210
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	284 595	-379 667
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-371 019	-84 716
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	373 777	302 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 338 410</b>	<b>-2 810 735</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 279 475
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-41 693	-80 287
Förändring av pågående nyanläggningar	-15 204	1 188 663
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-56 897</b>	<b>-171 099</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser	0	4 560 000
Kapitaltillskott	168 000	-28 950
Upptagna långfristiga lån	2 400 000	0
Ändring depositioner	0	-100 000
Amortering långfristiga lån	-2 080 000	-4 480 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>488 000</b>	<b>-48 950</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-3 907 307</b>	<b>-3 030 784</b>
Likvida medel vid årets början	4 991 484	8 022 268
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 084 177</b>	<b>4 991 484</b>

KM JB E

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m.m.*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	20-100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Maskiner/inventarier/installationer	5-10 år

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Fastighetsskatt/avgift*

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### *Fond för yttre underhåll*

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

LN  
115

TM LS

## NOTER

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Årsavgifter	3 175 198	3 168 681
	Hysesintäkter, lokaler	6 374 948	6 448 709
	Hysesintäkter, garage	949 892	985 042
	Övriga hyresintäkter	64 472	54 108
	Övriga avgifter/intäkter	48 298	14 993
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 612 808</b>	<b>10 671 533</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Utdelning, framtidsförsäkring	137 185	82 972
	Erhållna statliga bidrag	32 891	0
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>170 076</b>	<b>82 972</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel	308 555	325 191
	Teknisk förvaltning	320 386	222 705
	Städning	218 969	191 290
	Snöröjning/sandning	31 522	6 050
	Materialkostnad	39 031	18 329
	Försäkringspremier	181 334	172 470
	Besiktning	12 449	11 893
	OVK-besiktning	16 680	13 395
	Reparationer	1 412 048	1 333 888
	Planerat underhåll	6 194 118	5 065 040
	Självrisk	141 900	186 000
	Fastighetsel	257 036	345 880
	Uppvärmning	1 263 145	1 370 352
	Gårdsskötsel	80 235	71 395
	Vatten/avlopp	279 357	238 989
	Sophantering	228 162	214 219
	Fastighetsavgift/-skatt	1 099 474	1 093 962
	Bredband/Kabel-TV	206 962	205 293
	<b>Summa driftskostnader</b>	<b>12 291 363</b>	<b>11 086 341</b>

*Handwritten signature and date: 15*

*Handwritten mark*

## NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningsarvode	196 208	191 193
	Konsultarvoden	96 773	124 407
	Försäljningskostnader	0	48 600
	Revisionsarvode	30 239	29 433
	Inkassokostnader	3 741	2 493
	Övriga externa kostnader	112 802	114 579
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>439 763</b>	<b>510 705</b>

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	272 000	241 000
	Sociala avgifter	85 463	75 722
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>357 463</b>	<b>316 722</b>

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	249 688 069	248 408 594
	Inköp	0	7 125
	Omklassificeringar	0	1 272 350
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 688 069	249 688 069
	Ingående avskrivningar	-32 091 328	-30 021 404
	Årets avskrivningar	-2 069 924	-2 069 924
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 161 252	-32 091 328
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>215 526 817</b>	<b>217 596 741</b>
	Redovisat värde byggnader	141 960 994	143 851 810
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	7 585 744	7 764 852
	Redovisat värde mark	65 980 079	65 980 079
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>215 526 817</b>	<b>217 596 741</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	381 800 000	381 800 000
	varav byggnader:	160 800 000	160 800 000

K.V.  
15      n      L.S.

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	1 861 289	1 781 002
	Inköp	41 693	80 287
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 902 982</b>	<b>1 861 289</b>
	Ingående avskrivningar	-1 208 485	-1 075 771
	Årets avskrivningar	-147 666	-132 714
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 356 151</b>	<b>-1 208 485</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>546 831</b>	<b>652 804</b>

<b>Not 9</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	83 687	1 272 350
	Inköp	45 454	83 687
	Omklassificeringar	-30 250	-1 272 350
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 891</b>	<b>83 687</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 891</b>	<b>83 687</b>

<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	82 881	74 781
	Övriga förutbetalda kostnader	147 673	144 846
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>230 554</b>	<b>219 627</b>

<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	1 920 000	1 920 000
	Amortering efter 5 år	69 630 000	69 310 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>71 550 000</b>	<b>71 230 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	2021-11-28	0,33	0	14 550 000
SEB	2021-02-28	0,77	480 000	10 080 000
SEB	2025-12-28	2,77	0	15 000 000
SEB	2022-10-28	2,68	0	15 000 000
SEB	2021-10-28	2,49	0	15 000 000
SEB	2021-11-28	0,47	0	2 400 000
<b>Summa</b>			<b>480 000</b>	<b>72 030 000</b>
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				
<b>Amortering 2021</b>				<b>-480 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>71 550 000</b>

## NOTER

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupen ränta	9 270	11 142
	Upplupen fjärrvärme	160 776	167 572
	Förutbetalda avgifter/hyror	1 435 923	1 587 368
	Övriga upplupna kostnader	174 331	68 330
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 780 300	1 834 412

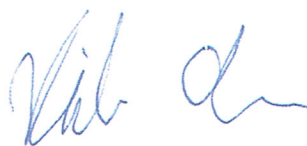
### Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	131 292 000	131 292 000
	Summa ställda säkerheter	131 292 000	131 292 000

Stockholm den 25/5-2021



Jessica Brynjeståhl



Håkan Cleve



Karl Nilsson



Torbjörn Mothander

Lena Svanström



Min revisionsberättelse har lämnats den 25/5-2021.



Jonas Olsson  
Godkänd revisor