

Årsredovisning 2020

BRF TVÄTTBALJAN 13

716419-1509



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TVÄTTBALJAN 13

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



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 kommer 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 1984-10-15.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tvättbaljan 13 på adressen Stenshällsvägen 10 i Stockholm. Föreningen har 11 lägenheter om totalt 620 kvm och 2 lokaler om 108 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Petra Lövgren	Ledamot
Anders Olsberg	Ledamot
Hanna Skoglund	Ledamot
Robert Stavland	Suppleant. Ordförande from 9 mars 2020
Ida Dawe	Ledarmot
Lena Lundgren	Ledarmot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

David Walman Revisor Rävissor AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA UNDERHÅLL

Hösten 2019 - Ytterdörrar, fram och baksida, samt källardörr bytta. Nya lås inkl portkod

December 2018 - Stamspolning utförd i del av fastighet.

Hösten 2018 - Uppsäkring av elen för värmepump och borttag av oljebrännare

Hösten 2018 - Utbyte av plank och gjutit nytt fundament mot granne (Stenshällsvägen 14)

Våren 2017 - Tilläggsisolering vind

Oktober 2015 - april 2016 - Installation av ny bergvärmepump samt fördjupning av håll

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	359 412	360 762	359 412	359 412
Resultat efter fin. poster	-65 508	-386 402	-64 098	-96 461
Soliditet, %	32	32	40	41
Yttre fond	149 343	338 141	300 977	263 813
Taxeringsvärde	15 913 000	15 913 000	12 388 000	12 388 000
Bostadsyta, kvm	620	620	620	620
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	502	502	502	502
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 355	3 382	3 407	3 434
Genomsnittlig skuldränta, %	1,46	1,48	1,52	2,82
Belåningsgrad, %	68,17	66,15	66,22	64,43

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	757 973	-	-	757 973
Upplåtelseavgifter	1 532 849	-	-	1 532 849
Fond, yttre underhåll	338 141	-	-188 798	149 343
Balanserat resultat	-1 171 489	-386 402	188 798	-1 369 093
Årets resultat	-386 402	386 402	-65 508	-65 508
Eget kapital	1 071 072	0	-65 508	1 005 564

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 369 093
Årets resultat	-65 508
Totalt	-1 434 601

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	47 739
Balanseras i ny räkning	-1 482 340
	-1 434 601

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		359 412	360 762
Rörelseintäkter		4	1
Summa rörelseintäkter		359 416	360 763
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-232 730	-548 361
Övriga externa kostnader	8	-42 685	-49 666
Personalkostnader	9	-93	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-118 836	-118 024
Summa rörelsekostnader		-394 344	-716 051
RÖRELSERESULTAT		-34 928	-355 288
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 580	-31 114
Summa finansiella poster		-30 580	-31 114
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 508	-386 402
ÅRETS RESULTAT		-65 508	-386 402

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 051 106	3 169 942
Summa materiella anläggningstillgångar		3 051 106	3 169 942
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 051 106	3 169 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 656	6 293
Övriga fordringar	12	195	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33 835	25 959
Summa kortfristiga fordringar		40 686	32 390
Kassa och bank			
Kassa och bank		88 612	111 182
Summa kassa och bank		88 612	111 182
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		129 298	143 572
SUMMA TILLGÅNGAR		3 180 404	3 313 514

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 290 822	2 290 822
Fond för yttre underhåll		149 343	338 141
Summa bundet eget kapital		2 440 165	2 628 963

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 369 093	-1 171 489
Årets resultat		-65 508	-386 402
Summa fritt eget kapital		-1 434 601	-1 557 891

SUMMA EGET KAPITAL

1 005 564 1 071 072

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	1 482 600	2 081 420
Summa långfristiga skulder		1 482 600	2 081 420

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		597 320	15 600
Leverantörsskulder		36 775	92 007
Skatteskulder		6 704	4 407
Övriga kortfristiga skulder		1 500	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	49 941	49 068
Summa kortfristiga skulder		692 240	161 022

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 180 404 3 313 514

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tvättbaljan 13 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	47 280	46 080
Årsavgifter, bostäder	311 532	311 532
Övriga intäkter	604	1 801
Övriga årsavgifter	0	1 350
Summa	359 416	360 763

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	0	12 250
Fastighetsskötsel	3 631	3 036
Trädgårdsarbete	3 580	1 688
Summa	7 211	16 974

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	31 638	92 282
Summa	31 638	92 282

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
entredörrar	0	236 537
Summa	0	236 537

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	100 311	112 954
Sophämtning	18 434	16 900
Vatten	20 806	19 555
Summa	139 550	149 409

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	14 902	14 796
Fastighetsskatt	18 849	18 277
Kabel-TV	20 580	20 086
Summa	54 331	53 159

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	23 050	22 313
Revisionsarvoden	6 875	6 875
Övriga förvaltningskostnader	12 760	20 478
Summa	42 685	49 666

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Övriga personalkostnader	93	0
Summa	93	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	30 580	31 104
Övriga räntekostnader	0	10
Summa	30 580	31 114

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 504 239	4 406 739
Årets inköp	0	97 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 504 239	4 504 239

Ingående ackumulerad avskrivning	-1 334 297	-1 216 273
Årets avskrivning	-118 836	-118 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 453 133	-1 334 297

Utgående restvärde enligt plan	3 051 106	3 169 942
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>692 350</i>	<i>692 350</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	5 713 000	5 713 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	15 913 000	15 913 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	195	138
Summa	195	138

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Försäkringspremier	11 353	11 116
Förvaltning	11 305	5 632
Kabel-TV	5 212	5 145
Räntor	0	66
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 965	4 000
Summa	33 835	25 959

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Handelsbanken	2021-04-30	1,35 %	183 220	183 220
Stadshypotek	2019-03-01	1,40 %		400 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,70 %	749 100	756 900
Stadshypotek	2023-12-30	1,35 %	749 100	756 900
Stadshypotek	2021-03-01	1,45 %	200 000	
Stadshypotek	2021-03-02	1,10 %	198 500	
Summa			2 079 920	2 097 020

Varav kortfristig del 597 320

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
EI	13 153	12 188
Förutbetalda avgifter/hyror	29 951	29 651
Utgiftsräntor	566	609
Vatten	3 772	3 260
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 499	3 360
Summa	49 941	49 068

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	2 134 000	2 134 000
Summa	2 134 000	2 134 000

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 05 - 05

Ort och datum



Anders Olsberg

Ledamot



Robert Stavland

Ordförande



Petra Lövgren

Ledamot



Hanna Skoglund

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 12



Rävisor AB

David Walman

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tvättbaljan 13
716419-1509**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tvättbaljan 13 för år 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tvättbaljan 13 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-05-12



Rävisor AB
David Walman
Revisor