

Årsredovisning 2020

BRF Ässjan 5



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF Ässjan 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms stad.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2020 varvid 19 röstberättigade deltog, varav 3 via fullmakt.

Den 31 december 2020 hade föreningen 40 medlemmar fördelade på 28 lägenheter av vilka 2 är "dubbletter" (lägenhet 32/33 och 41/42). Totalt antal röster i föreningen är 26 per den 31 december 2020.

En lägenhet har överlåtit under 2020: Lägenhet 34.

Föreningens fastighet

Fastigheten har 28 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

I fastigheten inryms även fyra lokalhyresgäster: Stark Spicery AB (Muskot), Peach Sweden AB, Espresso House AB samt M & Z Sushi HB (Vanadis Sushi). Den totala uthyrda ytan är ca 511 kvm emedan den totala lägenhetsytan är ca 2 522 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under andra kvartalet gavs i samband med Corona-pandemins utbrott en hyresrabatt om 50% till de kommersiella lokalhyresgästerna. Föreningen har sökt och erhållit statligt stöd för del av hyresreduktionen.
- Byte av torktumlare i tvättstugan.
- Comhems utsändning av teve övergår till endast digital.
- Avtalet med Open Universe avseende bredbandsnät i fastigheten sades upp den 26 juni 2020.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Inledande projektering av innergården, arbetsgrupp tillsatt.

Förvaltning

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Hysesförhandlingar med lokalhyresgäster har slutförts med:

- Espresso House AB vars nya hyra trädde i kraft den 1 april 2020.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Storholmen Förvaltning AB.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av Pirjo Dehlin Pirilä (tom 12 maj 2020), Stig Jönsson, Mikael Henriksson, Sara Camtrell, Daniel Mattebo (tom 12 maj 2020) och Göran Sohlberg (from 12 maj 2020) som ledamöter samt Henrik Ring och Oskar Sevefjord (tom 12 maj 2020) som suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tio protokollförda möten.

Revisorer

Till revisorer för verksamhetsåret 2020 valdes vid föreningsstämman Helen Lindqvist (omval) till ordinarie revisor samt Thomas Dehlin (omval) till revisorssuppleant.

Arvoden

För tiden den 12 maj 2020 till den 19 maj 2021 utgår styrelsearvode med 50 000 (45 500) kr till ordinarie ledamöter och suppleanter. Till revisorer utgår arvode för räkenskapsåret 2020 med 5 000 (5 000) kr. Bägge summorna är totalbelopp att fördelas inom nämnda funktioner.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Jan-Erik Lejon (omval, sammankallande) och Daniel Mattebo (nyval).

Förändring av Likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	700 371	726 458
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 433 511	2 336 162
Finansiella intäkter	1 131	466
Minskning av kortfristiga fordringar	0	9 870
Ökning av kortfristiga skulder	33 076	99 119
	2 467 718	2 445 617
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 151 769	2 210 410
Finansiella kostnader	156 001	162 534
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	106 554	98 760
Ökning av kortfristiga fordringar	13 068	0
	1 427 392	2 471 704
Likvida medel vid årets slut	1 740 697	700 371
Årets förändring av likvida medel	1 040 326	-26 087

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 433	2 336	2 087	1 983	1 923
Resultat efter finansiella poster	971	-192	226	-1 163	-1 286
Soliditet (%)	55,5	53,2	53,8	52,7	57,4
Rörelseresultat	1 126	-22	399	-697	-1 025
Kassalikviditet (%)	274,0	116,0	167,3	0,0	0,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	456	456	457	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 465	4 507	4 546	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	3 713	3 748	3 805	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	17	17	19	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	101	108	107	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	27	27	20	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	51	54	58	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 522 kvm bostäder och 511 kvm lokaler vilket blir 3 033 kvm totalyta.

Nya nyckeltal har skapats till år 2018, detta har inte lagts in historiskt.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 530 795	3 555 145	-2 768 520	-435 760	13 881 660
Avsättning till underhållsfond		332 562			332 562
Disposition av föregående års resultat:			-435 760	435 760	0
Årets resultat				638 634	638 634
Belopp vid årets utgång	13 530 795	3 887 707	-3 204 280	638 634	14 852 856

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-3 204 281
Årets resultat	638 634
	-2 565 647

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhålls fond	332 562
I ny räkning överföres	-2 898 209
	-2 565 647

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 433 511	2 336 162
Summa rörelseintäkter		2 433 511	2 336 162
Rörelsekostnader			
Reparations- och underhållskostnader	3	-117 778	-1 093 228
Förvaltningskostnader	4	-133 273	-137 352
Driftkostnader	5	-698 239	-771 386
Arvode och personalkostnader	6	-63 927	-71 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 676	-155 676
Fastighetsskatter/avgifter		-138 552	-137 096
Summa rörelsekostnader		-1 307 445	-2 366 086
Rörelseresultat		1 126 066	-29 924
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 131	466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 001	-162 534
Summa finansiella poster		-154 870	-162 068
Resultat efter finansiella poster		971 196	-191 992
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till fond för yttre underhåll		-332 562	-243 768
Summa bokslutsdispositioner		-332 562	-243 768
Resultat före skatt		638 634	-435 760
Årets resultat		638 634	-435 760

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 953 699	25 109 375
Summa materiella anläggningstillgångar		24 953 699	25 109 375
Summa anläggningstillgångar		24 953 699	25 109 375
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		27 642	27 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 875	26 693
Summa kortfristiga fordringar		67 517	54 449
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 740 697	700 371
Summa kassa och bank		1 740 697	700 371
Summa omsättningstillgångar		1 808 214	754 820
SUMMA TILLGÅNGAR		26 761 913	25 864 195

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 530 795	13 530 795
Fond för yttre underhåll		3 887 707	3 555 145
Summa bundet eget kapital		17 418 502	17 085 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 204 281	-2 768 520
Årets resultat		638 634	-435 760
Summa fritt eget kapital		-2 565 647	-3 204 280
Summa eget kapital		14 852 855	13 881 660
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 161 750	8 150 864
Depositioner		87 804	87 804
Summa långfristiga skulder		11 249 554	8 238 668
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	98 760	3 216 200
Leverantörsskulder		105 016	141 913
Skatteskulder		24 644	22 209
Övriga skulder		106 891	78 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	324 193	285 351
Summa kortfristiga skulder		659 504	3 743 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 761 913	25 864 195

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	1 151 892	1 150 654
Hyror	1 268 945	1 047 584
Debiterad fastighetsskatt	97 656	97 656
Övriga intäkter	12 974	40 268
Reduktion lokal	-168 201	0
Erhållna statliga bidrag*	70 245	0
	2 433 511	2 336 162

*Det erhållna statliga bidraget avseer bidrag till den hyresreduktion som givits till föreningens lokalhyresgäster.

Not 3 Reparations- och underhållskostnader

	2020	2019
Vatten och avlopp	4 205	0
Hissar	4 280	0
Trapphus, portar och fönster*	13 800	860 755
Uthyrda lokaler	0	45 512
Övrigt	95 492	186 961
	117 777	1 093 228

*Under 2019 har det genomförts en fönsterrenovering.

Not 4 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Försäkringspremier	48 859	46 507
Ekonomisk förvaltning	28 296	27 467
Konsult- och utredningskostnader	37 069	36 653
Övrigt	19 049	26 726
	133 273	137 353

Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
Vatten	83 035	82 643
El	50 432	52 678
Fjärrvärme	307 037	328 545
Sophämtning inklusive grovsopor	54 380	56 304
Förbrukningsmaterial	2 970	13 296
Entrémattor och städning	89 546	87 401
Kabel-TV	25 344	25 348
Skötsel	77 773	119 652
Övrigt	7 722	5 520
	698 239	771 387

Not 6 Arvode och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelse- och revisionsarvoden	50 500	56 480
Arbetsgivaravgifter	13 427	14 868
	63 927	71 348

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 568 000	15 568 000
Ingående anskaffningsvärde mark	13 846 727	13 846 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 414 727	29 414 727
Ingående avskrivningar	-4 305 352	-4 149 676
Årets avskrivningar	-155 676	-155 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 461 028	-4 305 352
Utgående redovisat värde	24 953 699	25 109 375
Taxeringsvärden byggnader	38 854 000	38 854 000
Taxeringsvärden mark	72 000 000	72 000 000
	110 854 000	110 854 000

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank transaktionskonto	1 740 697	700 371
	1 740 697	700 371

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,50	2022-12-01	1 819 724	1 838 484
Stadshypotek	0,97	2025-07-30	1 114 646	1 117 440
Stadshypotek	0,97	2025-07-30	1 995 000	2 000 000
Stadshypotek	1,39	2023-04-30	6 331 140	6 411 140
Kortfristig del av långfristig skuld			-98 760	-3 216 200
			11 161 750	8 150 864

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 99 tkr årligen.

Om fem år beräknas skulden uppgå till ca 10,8 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 815 000	19 815 000
	19 815 000	19 815 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	50 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	15 710	15 710
Upplupna räntekostnader	24 243	26 981
Förutbetalda månadsavgift och hyror	172 994	136 048
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 246	56 612
	324 193	285 351

Stockholm 2021 - 04-27



Mikael Henriksson
Ordförande



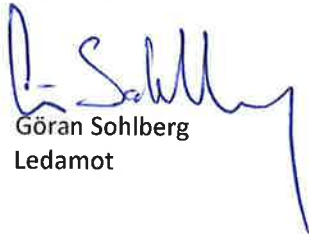
Amal Barmoro
Ledamot



Sara Camtrell
Ledamot



Stig Jönsson
Ledamot



Göran Sohlberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-27



Helén Lindqvist
Revisor

FÖRENINGENS HISTORIK

- 1924-1925: Fastigheten byggs av byggmästare Rylander. Dennes änka, Anna-Lisa Rylander, var den sista bostadshyresgästen i föreningen då hon avled den 1 juli 1999, 102 år gammal.
- 1949-2008: Den 1 nov 1949 övertar Stig Grönmark dåvarande Vanadis Järn vid Vanadisvägen 44. I hörnlokalen fanns en Beckers färgaffär som lades ner vintern 1964. Denna lokal förvärvades av Grönmarks, som sålunda kunde utvidga sin verksamhet. Senare under 60-talet utökades utrymmena till Vanadisvägen 41 och 43 samt Dannemoragatan 4. I detta skede uppdelades klientelet så att proffsen betjänades på Dannemoragatan och konsumenterna vid Vanadisvägen. Administrationen fanns på Vanadisvägen 41. I början av 1989 flyttade verksamheterna successivt till Hudiksvallsgatan 4 där man kunde fusionera tre butiker och fyra lagerställen till en lokal. Man behöll dock Vanadisvägen 44 för skyltningsändamål med säsongslager och arkiv i källarplan. Företaget såldes 2007 till B & B Tools, men familjen Grönmark (Stig, barnen Eva och Rolf med fru Leena) blev kvar i företaget fram till början av 2008. I och med deras avgång beslöt B & B Tools att säga upp avtalet om skyltningen vid Vanadisvägen 44.
(Källa: Rolf Grönmark).
- 1987: Totalrenovering av fastigheten, inkl stammar.
- 1991: Brf Ässjan 5 bildas.
- 1992: Föreningen förvärvade fastigheten i maj. Tomtarean som föreningen äger är på 739 m2, lägenhetsarean utgör 2432 m2 och lokalarean 585 m2.
- 1997: Blomsteraffären Fröken Tvärsemot tar över lokalen där Johnos kläder funnits i huset sedan flera decennier.
- 1998: Källsortering införs i föreningen.
- 1999: Föreningen blir medlem i Stockholms Fastighetsägarförening.
- 2001: Ventilationssystemet moderniseras.
- 2002: Totalrenovering av tvättstugan.
- 2004: Totalrenovering av taket samt renovering av bottenvåningens fasad genomförs.
- 2005: Ett elektroniskt låssystem installeras i de allmänna utrymmena.
- 2006: Hissen på Vanadisplan 2 renoveras både avseende teknik och hisskorg.
- 2006-2008: Balkongprojektet leder slutligen till att s k franska fönster byggs i sju lägenheter.
- 2008: Värmeväxlaren byts ut till ett helt nytt system.
- 2008: Hissen på Vanadisvägen 44 moderniseras avseende teknik.
- 2008: Internet tas i bruk som verktyg för betalningshanteringen.
- 2008-2009: Trapphusrenovering genomförs omfattande dragning av fiberkabel till varje lägenhet, byte av lägenhetsdörrar till s k säkerhetsdörrar, ytbehandling av dörrar till allmänna utrymmen i trapphusen i samma utförande som lägenhetsdörrarna, byte av trapphusarmaturer, införande av postboxar, målning av trapphusen samt slipning av stengolven i trappor och entréer.
- 2009: Termostatventiler (136 st) installerade i de flesta elementen (både lägenheter och lokaler).
- 2009: Nytt system för lägenhetsnumrering togs i bruk påbjudet av Lantmäteriet.
- 2010: Avtal med OpenNet ingicks under verksamhetsåret.
- 2010: Hisskorgen i hissen på Vanadisvägen 44 renoveras.
- 2010: Tryckstegringsrummet ("pumprummet") rustades upp.
- 2011: Källarkorridorerna och värmecentralen målades.
- 2012: Backventiler installerade i huvudavloppen i pumprummet i syfte att minimera åverkan av översvämningar. Soprum, annex och cykelrum målades. Larmtekniken i hissen på Vanadisplan 2 uppgraderades till gällande standard.
- 2013: Fröken Tvärsemot överlät sin lokal, som hon haft sedan 1997 till en ny entreprenör (frisörsalongen Peach Sweden AB).
- 2013: Upprustning av grindmekaniken på alla plan i hissen Vanadisvägen 44.
- 2013: Kompletterande målningsarbeten utförda i källarpartierna.
- 2014: Anslöt oss till Bostadsrätterna (f d SBC) och sade upp medlemskapet i Fastighetsägarna.
- 2014: Föreningen anslöt sig till återvinning av matavfall.

- 2014: En stadgeändring genomfördes i syfte att kunna debitera en avgift för uthyrning i andra hand.
- 2014: Automatiska rökluckor installerades i båda portarna.
- 2014: En rökruta inrättades på innergården och insamling av små batterier och lampor påbörjades.
- 2015: Översvämningsskyddet i källaren kompletterades med pumparrangemang från brunnen på innergården.
- 2015: Förbättring av ventilationssystemet hos restaurang Bellevue genomfördes.
- 2016: Hissarnas teknik uppgraderades i sin helhet. Båda maskinrummen flyttades från källaren till plan 6. De gamla hissmaskinrummen omvandlades till förråd och personalrum för restaurangerna.
- 2016: Nio balkonger och ett franskt fönster (i tillägg till de sju som byggdes 2008) byggdes i fastigheten.
- 2016: Båda soprummen (boende och lokaler), annexet samt avsatsen mot bakgården upprustades.
- 2016: Restaurang Bellevue upphörde med sin verksamhet vid utgången av året efter att ha verkat sedan 1980-talet.
- 2017: Storholmen Förvaltning AB anlitas som föreningens ekonomiska förvaltare.
- 2017: Stark Spicery AB (restaurang Muskot) övertog Bellevues lokal i januari.
- 2017: Renoveringen av bottenvåningen genomfördes under hösten med visst efterarbete under våren 2018.
- 2017: Grundligt förnyade stadgar godkända i ett första beslut på en extra stämma.
- 2018: Renoveringen av bottenvåningen färdigställdes under våren 2018.
- 2018: Norvelo överlät sin lokal i april till Espresso House AB i apr 2018.
- 2018: De nya stadgarna slutligt godkända och tagna i bruk.
- 2018: Portarna försågs med elektriska dörröppnare.
- 2018: Sandstensportalerna har åtgärdats av en konservator.
- 2019: Renovering samt målning av fönster mot gatorna.

Revisionsberättelse
För
Bostadsrättsföreningen Ässjan 5
Org.nr 716421-6058

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag tillstyrker

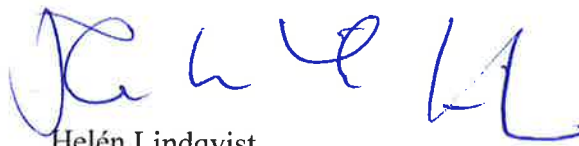
att resultaträkningen och balansräkningen för föreningen fastställs,

att föreningens resultat disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

och

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2020

Stockholm den 27 april 2021



Helén Lindqvist

Av föreningen utsedd revisor