

Brf Drejskivan



Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för
Brf Drejskivan
769601-1522

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Handwritten initials and text:
2/11 MD EK

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drejskivan 769601-1522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-28.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Fajansen 5 i Stockholms kommun omfattande adresserna Rörstrandsgatan 19 och Drejargatan 7. Fastigheten byggdes år 1926. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	lägenheter, bostadsrätt	2738
1	lägenheter, hyresrätt	62
4	lokaler, hyresrätt	286

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-30. På stämman deltog 23 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Susanne Blom Bååth	Ledamot, Ordförande
Mikael Dahl	Ledamot, Sekreterare
Erik Grönstrand	Ledamot
Henrik Busk	Ledamot
Kent Sköld	Suppleant
Karl Riksberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, med två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Göran Löf med Lars Lundgren som suppleant, valda vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Katarina Brunefors sammankallande och Cia Axelsson.

 MD e11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sonnenkeller/Krubb (f d Humlehof)

Efter månaders väntan på "Krubb", som hann sälja sin verksamhet innan de kom till Rörstrandsgatan, flyttade "Brödernas" in under hösten. Det föregicks av att de genomförde en rejäl renovering och ansiktslyftning av lokalen.

Hyreslättnad lokalhyresgäster

Under kvartal ett och två fick våra två, aktiva hyresgäster Restaurang Tavolino och Tvättis hyreslättnad med 50% av lokalhyran, på grund av det kraftigt försämrade affärsläget under rådande pandemi, av vilket föreningen har fått 25% åter i statlig ersättning.

Fasadrenovering – fas 2

- Fasaderna på utsidan av Rörstrandsgatan och Drejargatan renoverades enligt plan.
- Nya lån om 2 400tkr har upptagits av föreningen.

Postnord/postboxar

Då Postnord meddelade att våra brevkast och belysning i trapphusen inte höll standard för fortsatt postutdelning, togs beslut om installation av postboxar i entrén på Rörstrandsgatan för fastighetens båda adresser.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 67 st. Under året har 7st. tillkommit samt 8 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 66 st.

Förvaltning

Den ekonomiska – och den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

BND & 1

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 055	2 069	2 000	1 978	2 015
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 966	-837	-395	57	204
Soliditet (%)	69%	75,8%	78,5%	80%	80%
Årsavgift per kvm bostadsyta	519	488	472	472	472
Lån per kvm bostadsyta	3844	2989	2616	2460	2482
Driftskostnader per kvm bostadsyta	541	553	527	536	543

 MD &

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	34 200 000	11 312 500	-	-17 342 599	-836 760	27 333 141
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			336 471	-336 471		
Balanseras i ny räkning				-836 760	836 760	
Årets resultat					-2 966 236	-2 966 236
Belopp vid årets utgång	34 200 000	11 312 500	336 471	-18 515 830	-2 966 236	24 366 905

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-18 515 830
Årets resultat	-2 966 236
Totalt	-21 482 066
Avsättning till yttre fond	336 471
Uttag ur yttre fond	-336 471
Balanseras i ny räkning	-21 482 066
Summa	-21 482 066

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

AB MD E1

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 055 592	2 068 800
Övriga rörelseintäkter	3	47 232	14 036
Summa rörelseintäkter		2 102 824	2 082 836
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 781 268	-2 666 489
Övriga externa kostnader	5	-22 813	-9 750
Personalkostnader och arvoden	6	-91 178	-91 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 087	-52 092
Summa rörelsekostnader		-4 947 346	-2 819 968
Rörelseresultat		-2 844 522	-737 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 949	-99 628
Summa finansiella poster		-121 714	-99 628
Resultat efter finansiella poster		-2 966 236	-836 760
Resultat före skatt		-2 966 236	-836 760
Skatt			
Årets resultat		-2 966 236	-836 760

MD

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	34 817 190	34 855 265
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	14 012
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>34 817 190</u>	<u>34 869 277</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 817 190</u>	<u>34 869 277</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 343	910
Övriga fordringar		5 361	2 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 182	97 388
Summa kortfristiga fordringar		<u>107 886</u>	<u>100 705</u>
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		379 013	1 069 580
Summa kassa och bank		<u>379 013</u>	<u>1 069 580</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>486 899</u>	<u>1 170 285</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 304 089</u>	<u>36 039 562</u>




Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 512 500	45 512 500
Fond för yttre underhåll		336 471	-
Summa bundet eget kapital		45 848 971	45 512 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 515 830	-17 342 599
Årets resultat		-2 966 236	-836 760
Summa fritt eget kapital		-21 482 066	-18 179 359
Summa eget kapital		24 366 905	27 333 141
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 375 000	8 185 000
Summa långfristiga skulder		7 375 000	8 185 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		3 210 000	60 000
Leverantörsskulder		97 661	202 140
Skatteskulder		18 628	13 231
Övriga skulder		-	79 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	235 895	166 222
Summa kortfristiga skulder		3 562 184	521 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 304 089	36 039 562

 MD 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,2%	(0,2%)
Ombyggnad (slutavskriven)	10%	(10%)
Installationer (slutavskriven)	20%	(20%)
Inventarier (slutavskriven)	20%	(20%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

AB MD
LH

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 422 195	1 336 002
Hyror	622 797	725 181
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 600	7 617
	2 055 592	2 068 800

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållna bidrag	27 488	-
Försäkringsersättning	10 114	13 708
Övrigt	9 630	328
Summa	47 232	14 036

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetskötsel	71 303	91 546
Städning	125 569	129 131
Tillsyn, besiktning, kontroller	34 391	44 865
Trädgårdsskötsel	14 489	5 350
Snöröjning	19 750	40 455
Reparationer	108 257	141 086
El	43 597	40 312
Uppvärmning	435 995	413 408
Vatten	124 218	118 306
Sophämtning	79 010	73 808
Försäkringspremie	84 156	85 785
Självrisk	23 579	23 200
Fastighetsavgift bostäder	67 163	64 719
Fastighetsskatt lokaler	61 570	61 570
Övriga fastighetskostnader	67 769	25 297
Kabel-tv/Bredband/IT	13 429	13 218
Förvaltningsarvode ekonomi	85 918	84 054
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 238	7 689
Panter och överlåtelser	9 461	10 230
Juridiska åtgärder	-	29 825
Övriga externa tjänster	9 355	10 663
	1 480 217	1 514 517
Underhåll		
Lås	-	59 325
Fasader	3 301 051	66 250
Fönster	-	1 026 397
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 781 268	2 666 489

Handwritten signatures and initials: A large blue signature, "MD", and "EK".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	14 063	-
Revisionarvode	8 750	9 750
Summa	22 813	9 750

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	71 100	71 100
Sociala kostnader	20 078	20 537
	91 178	91 637

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 039 878	19 039 878
-Ombyggnad	148 725	148 725
-Mark	17 000 019	17 000 019
	36 188 622	36 188 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 333 357	-1 295 281
-Årets avskrivning enligt plan	-38 075	-38 076
	-1 371 432	-1 333 357
Redovisat värde vid årets slut	34 817 190	34 855 265
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 066 000	34 066 000
Mark	78 091 000	78 091 000
	112 157 000	112 157 000
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	6 157 000	6 157 000
	112 157 000	112 157 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	359 845	359 845
	359 845	359 845
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-345 833	-331 817
-Årets avskrivning enligt plan	-14 012	-14 016
	-359 845	-345 833
Redovisat värde vid årets slut	-	14 012

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	69 426	6 928
Sparkonto	-	79 828
Avräkningskonto Fastighetsägarna	309 587	982 824
Summa	379 013	1 069 580

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Swedbank *09	2021-12-22	1,10%	3 150 000		3 150 000
Swedbank *33		0,87%	2 535 000	-60 000	2 595 000
Swedbank *73	2022-12-22	1,90%	500 000		500 000
Swedbank *01	2023-01-25	1,18%	500 000		500 000
Swedbank *39		0,93%	500 000		500 000
Swedbank *62	2022-12-22	1,18%	1 000 000		1 000 000
Swedbank *10	2025-04-25	1,13%	2 400 000		
			10 585 000	-60 000	8 245 000

Kortfristig del av låneskuld

Amortering under nästkommande år på	-60 000	-60 000
Lån med ffdag inom ett år från balansdagen	-3 150 000	
	7 375 000	8 185 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Avfall, Vatten	-25 377	-24 023
Revisionsarvode	-8 750	-8 750
Upplupna räntor	-7 109	-5 502
Förutbetalda hyror och avgifter	-177 763	-110 571
Övrigt	-16 896	-17 376
	-235 895	-166 222

Handwritten signatures and initials:


Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	19 000 000	19 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	19 000 000	19 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



Underskrifter

Stockholm 2021- 05 - 25



Susanne Blom Bååth



Mikael Dahl



Henrik Busk



Erik Grönstrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 - 25



Göran Löf

Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

