



Årsredovisning 2020

Brf Sängkammaren

Org. 769607-5139

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation
Adress: Torsgränd 6, 113 61 Stockholm

Föreningen förvaltas av Simleko AB, org.nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Sabbatsberg 28 i Stockholms kommun förvärvades 2008-03-06.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Torsgränd 6. Fastigheten byggdes 2007 och har värdeår 2007.

Den totala byggnadsytan uppgår till 446 kvm, varav allt utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning
10 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Bostadsrätterna. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
OVK	2013
Rep hisstelefon	2015
Underhåll fläktar tvättstuga	2015
Rep värmekabel	2015
Rengöring frånluftsfilter	2016
Åtgärder vid skadegörelse	2016
Reparation fläkt	2016
Underhåll och service av hiss	2016
Reparation hiss	2017
Inköp trädgårdsmöbler	2017
Upprättande underhållsplan	2017
Aluminiumklätt kallmur	2018
Armatyr trapphus och innergård	2018
Översyn värme i lägenheter	2018
OVK	2019
Energideklaration	2019

Fortsättning...	År
Radonmätning	2019
Underhållsåtgärd röklucka tak	2019
Riktning förräds- och ytterdörr	2019

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel sköter föreningen själv. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-18 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2007. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-20. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 13 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 1. Antalet medlemmar som utträtt under året är 2. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 12. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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:

Tom Vahlman	ledamot/ordf.
Fredrik Hutter*	ledamot
Bo Bengtsson	ledamot
Emilia Hemmesåker	ledamot
Johanna Pettersson	ledamot
Eva Karlsson	suppleant

* Fredrik Hutter flyttade ur föreningen i november 2020.

Till *revisor* har Rikard Dufvenberg valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 3 st. Dessa ingår i arbetet 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

Föreningen har under året låtit utföra en radonbesiktning. Radonbesiktningar måste göras var tionde år av alla brf-föreningar. Vi har haft radonmätare i tre av föreningens lägenheter. Mätvärden är nu godkända av Stockholms miljöförvaltning.

Föreningen har låtit installera säkerhetsutrustning för takarbeten som snöskottning eller liknande. Denna installation gjordes av Dimson som föreningen har anlitat sedan flera år tillbaka. Ett nytt avtal har upphandlats med Dimson, som nu även ska tillhandahålla snöskottning 24 H mot avrop. Detta gäller från och med vintersäsongen 2020 - 2021.

Dimson är sedan tidigare även ansvariga för underhåll av föreningens värmekabel - tak.

Föreningen har låtit putsa samtliga fönster på gatusidan mot Torsgränd. Vissa av fönstren är svåråtkomliga inifrån lägenheterna så fönsterputsning bör utföras av extern entreprenör även under 2021.

Servicearbete har gjorts beträffande tvättstugans frånluftskanaler. Nytt brytskydd har installerats på ytterdörr. Det har inte varit något klotter detta år på föreningens vägg mot Hälsobrunnsgatan. Styrelsen ska utföra ommålning och riktning av skev ytterdörr. Detta arbete kommer att göras under våren 2021.

Föreningen har köpt in extra el-don till trapphusets takarmaturer. Detta för att säkerställa tillgång när armaturerna går sönder i framtiden. Numera används alltid LED för takarmaturer, men kostnaderna är ganska dyra för föreningen om samtliga armaturer skulle bytas ut redan nu.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på minskande reparations- och underhållskostnader. Avskrivningar ingår i

resultatet och innebär en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den har under år 2020 minskat något i jämförelse med föregående år. Även räntekostnaden har under 2019 minskat något vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året haft ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes 2020 med 2% och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade styrelsen att inte höja avgifterna.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Jourarbete röklucka tak	6
Installation av säkerhetsutrustning för takarbete	18,5
Radonbesiktning	3
Reparation av takarmatur i trapphus inklusive inköp av don till takarmatur	8
Reparation brytskydd ytterdörr	5
Servicearbete fläktkanaler tvättstuga	6,5

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till ca 45 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Riktning och ommålning av ytterdörr	2021	20
Förbättringsarbete innergård (eventuellt)	2021	15
Injustering av värmelanläggning (eventuellt)	2021	10

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 130 000	184 200	-507 224	-102 865	17 704 111
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		61 200	-61 200		
lanspråkstagande av yttre fond		-59 198	59 198		
Balanseras i ny räkning			-102 865	102 865	
Årets resultat				-45 271	-45 271
Belopp vid årets utgång	18 130 000	186 202	-612 091	-45 271	17 658 840

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	443	439	434	437	435
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-45	-103	-62	88	-150
Soliditet, %	77,7	77,7	77,8	77,0	77,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	927	909	891	891	891
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 155	11 155	11 511	11 659	11 659
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	40 650	40 650	40 650	40 650	40 650
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,11	1,15	1,05	1,00	1,10
Fastighetens belåningsgrad, % **	22,2	22,1	22,1	22,8	22,9

* 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	-612 091
Årets resultat	-45 271
	<hr/>
	-657 362
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	61 200
lanspråkstagande av yttre fond	-25 208
I ny räkning överföres	-693 354
	<hr/>
	-657 362

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.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	442 993	439 421
Summa rörelsens intäkter m.m.		442 993	439 421
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-273 280	-313 351
Övriga externa kostnader	4	-34 310	-46 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-124 708	-124 708
Summa rörelsens kostnader		-432 298	-484 188
Rörelseresultat		10 695	-44 767
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-55 966	-58 098
Summa finansiella poster		-55 966	-58 098
Resultat efter finansiella poster		-45 271	-102 865
Årets resultat		-45 271	-102 865

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	<u>22 411 753</u>	<u>22 536 461</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		22 411 753	22 536 461
Summa anläggningstillgångar		22 411 753	22 536 461
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 674	0
Övriga fordringar		1 124	107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>21 727</u>	<u>21 175</u>
Summa kortfristiga fordringar		26 525	21 282
Kassa och bank		277 408	224 363
Summa omsättningstillgångar		303 933	245 645
SUMMA TILLGÅNGAR		22 715 686	22 782 106

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Eget kapital ekonomisk förening	18 130 000	18 130 000
Yttre fond	186 202	184 200
Summa bundet eget kapital	18 316 202	18 314 200
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-612 091	-507 224
Årets resultat	-45 271	-102 865
Summa fritt eget kapital	-657 362	-610 089
Summa eget kapital	17 658 840	17 704 111
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	3 466 000	4 975 000
Summa långfristiga skulder	3 466 000	4 975 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 509 000	0
Leverantörsskulder	16 584	27 046
Aktuell skatteskuld	1 431	20 255
Övriga skulder	473	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 63 358	55 694
Summa kortfristiga skulder	1 590 846	102 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 715 686	22 782 106

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 695	-44 767
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	124 708	124 708
Erlagd ränta	-55 966	-58 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 437	21 843
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-3 674	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 569	-4 434
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-10 463	9 970
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-10 687	1 885
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 044	29 264
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-25 000
Förändring av likvida medel	53 044	4 264
Likvida medel vid årets början	224 363	220 099
Likvida medel vid årets slut	277 408	224 363

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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 fr.o.m räkenskapsåret 2015.

Byggnad 100 år 1%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetskatt/fastighetsavgift

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 detta utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus. Avsättning till fonden görs årligen genom en omföring mellan budget och fritt eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	413 544	405 456
	Bredband	23 640	23 640
	Övriga intäkter	5 809	10 325
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	442 993	439 421
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Städ	17 324	15 863
	Reparationer och underhåll	54 564	97 723
	Fastighetsel	30 804	36 024
	Fjärrvärme	65 698	69 191
	Vatten	18 584	17 701
	Sophämtning	14 254	17 196
	Bredband / Stadsnät	23 640	23 640
	Försäkringspremier	10 364	9 332
	Fastighetsavgift	14 290	13 770
	Övriga driftskostnader	23 758	12 911
	Summa driftkostnader	273 280	313 351
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	26 350	25 730
	Konsultarvode	0	5 625
	Bankkostnader	1 486	1 514
	Övriga externa kostnader	6 474	13 260
	Summa övriga externa kostnader	34 310	46 129

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	23 160 000	23 160 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 160 000	23 160 000
	Årets avskrivningar	-124 708	-124 708
	Utgående redovisat värde	22 411 753	22 536 461
	Redovisat värde byggnader	11 722 522	11 847 230
	Redovisat värde mark	10 689 231	10 689 231
	Summa redovisat värde	22 411 753	22 536 461
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	20 400 000 9 800 000	20 400 000 9 800 000

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	3 511	3 195
	Avgift till bostadsrättsorganisation	3 990	3 910
	Bredband	5 910	5 910
	Övrigt	8 316	8 160
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 727	21 175

Not 7	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Villkorsändring inom 2 till 5 år	3 466 000	0
	Villkorsändring efter 5 år	0	4 975 000
	Summa långfristiga skulder	3 466 000	4 975 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	rörligt	0,963		1 509 000
Swedbank	2022-02-25	1,040		1 733 000
Swedbank	2023-02-24	1,080		1 733 000
Summa			0	4 975 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Lån för villkorsändring under 2021				-1 509 000
Summa långfristiga skulder				3 466 000

Klassificeringen av lånen skiljer sig mellan 2019 och 2010, vilket beror det nya revisionsuttalandet RedU 18, mer information om detta återfinns i not 1.

NOTER

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna räntor	2 874	7 316
	Förutbetald årsavgift	38 008	27 541
	Upplupen el	2 743	2 028
	Upplupen fjärrvärme	9 050	9 068
	Övrigt	10 683	9 741
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63 358	55 694

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 200 000	5 200 000
	Summa ställda säkerheter	5 200 000	5 200 000

Stockholm 2021-03-10



Tom Vahlman



Bo Bengtsson



Johanna Pettersson



Emilia Hemmesäker

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2021.



Rikard Dufvenberg
Lekmannarevisor