

Årsredovisning för  
**Brf Sjöråen 21 i Sthlm**  
769603-7162

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

**Förvaltningsberättelse**  
**Brf Sjöraån 21 i Stockholm**  
 769603-7162

## Verksamheten

### Föreningens ändamål

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

### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöraån 21	1999	Stockholm

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa och i försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Föreningens fastighet är ett flerbostadshyreshus byggt 1929. Byggnaden består av 1 källarplan och 6 våningar inklusive bostadsinredd vind. Byggnadens totalyta är 1969 kvm, varav 1641 kvm är bostadsyta och 328 kvm är lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer underhållsplan daterad 2017. Styrelsens bedömning är att byggnaden är i gott skick och håller god standard.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras de kommande åren.

Genomförande åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	1997	
OVK	2008	
Energideklaration	2008/2009	Beställd 2008 genomförd kvartal 1 2009
Renovering av portdörrar	2009	
Golvbehandling trapphus	2010	
Nya maskiner i tvättstugan	2011	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp
Byte av tryckstegringspump	2011	
Byte av undercentral	2011	
Byte av expansionskärl	2011	
OVK	2014	
Fönsterrenovering	2015	
OVK hyreslokaler	2018	
Målning golvytor i källare	2018	
Stampolning	2018	
Byte av rökgasfläktar för eldstäder	2018	
Indragning av fiber	2018	
Energideklaration	2019	
Hissrenovering	2019	
Byte till ledlampor i källarplan	2019	
Fortsättning målning ytor i källare	2019	
Fasad och takrenovering	2020	
Byte av takfläkt tillhörande AW Bar	2021 (genomförd mars 2021)	
<b>Planerade</b>		
Byte termostater, ventiler, samt till LED i hiss	2022	

Renovering av trapphus

2022

Underhållsplan daterad 2018 föreslår underhåll motsvarande 1 824 tkr 2020, 567 tkr 2021. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamheten gjorts med 567tkr. Underhållet kommer att täckas av en tidigare vinst för en avyttrad lägenhet 2017.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av SaveTime Ekonomikonsult AB.  
Den tekniska förvaltningen har sköts av PEAD fastighetskötsel fram till november 2020. Ny fastighetsförvaltare är Hansson&Hööglund Fastighetsförvaltning AB  
Lägenhetsförteckning och pantsättningsregister administreras av SaveTime Ekonomikonsult AB.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-01 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Manne Bergh	Ordförande
Catharina Geete	Kassör, Ledamot
Carl-Johan Bährne	Ledamot
Therese Larsson Hultin	Ledamot
Maria Phoenix	Suppleant
Izabella Källholm	Suppleant

Vid extrastämma 2021-03-08 förändrades styrelsens sammansättning och har under resterande period sett ut enligt följande:

Catharina Geete	Ordförande
Maria Phoenix	Kassör
Therese Larsson Hultin	Ledamot
Maja Mihajlovic	Ledamot
Izabella Källholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar:

Catharina Geete, Therese Larsson Hultin, Maria Phoenix  
Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 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 föreningen.

### **Revisor och revisorssuppleant**

Eva Klasson  
Fredrik Rosengren

### **Valberedning**

Styrelsen har agerat sin egen valberedning i enlighet med beslut vid föreningsstämman 2014.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

- Fasad- och takrenovering utförd efter underhållsplan
- Amortering. Föreningen har amorterat 239 tkr på det större lånet.
- Omförhandling av olika avtal

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

- Byte av takfläkt
- Föreningsekonomi
- Omförhandling av olika avtal

### **Föreningens ekonomi**

Styrelsens bedömning är att föreningens ekonomi är fortsatt god och tillsammans med vår ekonomiska förvaltare kommer vi fortsätta att arbeta för att stärka ekonomin ytterligare.

Noterbart är att fastigheten har ett visst behov av underhåll och det är angeläget att säkerställa en god budget för det.

Föreningen har utöver kostnader för den planerade tak- och fasadrenoveringen haft höga advokatkostnader. Kostnaderna är framför allt kopplade till olika ärenden med lokalhyresgästerna.

Under året har två av lokalhyresgästerna ingått förnyade hyresavtal med väsentligt högre hyresnivåer.

Övriga kostnader har ökat marginellt jämfört med tidigare år men styrelsen har omförhandlat och även sagt upp avtal och därmed kunnat sänka en del av dessa kostnader. Detta arbete fortsätter även under det kommande året. Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### **Underhållsarbeten**

Utöver normalt underhåll ingår i årets underhåll:  
Fasad- och takrenovering.  
Nya fläktar har installerats i flera av lokalerna.

### **Styrelsens ord 2020-2021**

Under årets föreningsstämma behöver flera nya styrelsemedlemmar väljas in.

Styrelsens inriktning och fokus kommer dock fortsätta vara att hålla fastigheten i gott skick, hålla kostnaderna nere samt att ha en god relation med föreningens medlemmar och hyresgästerna i våra lokaler.

I dagsläget har föreningen en god ekonomi och en stabil förvaltning. Den omfattade tak- och fasadrenoveringen höll sig inom budget och projektet flöt på bra.

Som tidigare nämnts har nya hyresavtal tecknats med lokalhyresgästerna Fint Hår och AW Bar med väsentligt högre hyror.

Ny hyresgäst ska tecknas i Brindles lokal, vars kontrakt går ut 1 april 2021. Den marknadsmässiga bedömningen är att hyresnivåerna kan justeras upp väsentligt jämfört gällande avtal.

AW Bar har förorsakat stort merarbete för styrelsen till följd av ljudstörningar och en förfrågan om att låta en ny hyresgäst överta kontraktet. Överlåtelsen kopplades till att de nya hyresgästerna skulle ha fått serveringstillstånd, per den 13 januari 2021. I samband med det datumet drog de tillbaka sin ansökan. Dialog pågår med AW Bar om framtiden men de är i skrivande stund fortsatt hyresgäster.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 28 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st. överlåtits.  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Antalet medlemmar uppgick till 37 st. vid utgången av året.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 840 589	1 743 860	1 699 858	1 688 929	1 610 290
Resultat efter finansiella poster	-1 893 424	-197 955	146 602	-509 422	132 796
Soliditet, %	57	59	59	58	53
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	625	625	625	641	626
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 589	10 742	10 895	11 475	11 633
Ränta/kvm bostadsrättsyta	270	274	278	293	298
Värmekostnad/kvm totalyta	123	129	133	130	135

## Eget kapital

	Insatser	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 388 826	1 093 894	-2 401 547	-197 955
Korrigerat belopp vid årets ingång	22 388 826	1 093 894	-2 401 547	-197 955
Disposition enl årsstämmobeslut				
Dispos. av föregående års resultat			-197 955	197 955
Avsättning yttre fond		216 591	-216 591	
Årets resultat				-1 893 424
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>22 388 826</b>	<b>1 310 485</b>	<b>-2 816 093</b>	<b>-1 893 424</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
balanserat resultat	-2 816 093
årets resultat	-1 893 424
<b>Totalt</b>	<b>-4 709 517</b>
Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	-216 591
lanspråkstagande av yttre underhållsfond	1 000 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 926 108</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 840 589	1 743 860
Övriga rörelseintäkter		13 104	20 384
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 853 693</b>	<b>1 764 244</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-2 984 335	-1 272 695
Personalkostnader		-178 398	-95 929
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-190 632	-190 632
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 353 365</b>	<b>-1 559 256</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 499 672</b>	<b>204 988</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		25 830	22 755
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 016	3 441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 598	-429 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-393 752</b>	<b>-402 943</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 893 424</b>	<b>-197 955</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 893 424</b>	<b>-197 955</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 893 424</b>	<b>-197 955</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	36 922 499	37 094 165
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	80 468	88 514
Inventarier, verktyg och installationer	6	174 736	185 656
Summa materiella anläggningstillgångar		37 177 703	37 368 335
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		37 177 703	37 368 335
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		631 452	341 730
Övriga fordringar		866	107 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 041	61 632
Summa kortfristiga fordringar		693 359	510 739
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		3 002 682	4 909 920
Summa kassa och bank		3 002 682	4 909 920
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 696 041	5 420 659
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		40 873 744	42 788 994

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 673 357	26 673 357
Yttre underhållsfond		1 310 485	1 093 894
Summa bundet eget kapital		<u>27 983 842</u>	<u>27 767 251</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 816 093	-2 401 547
Årets resultat		-1 893 424	-197 955
Summa fritt eget kapital		<u>-4 709 517</u>	<u>-2 599 502</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>23 274 325</u>	<u>25 167 749</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 540 716	16 779 716
Summa långfristiga skulder		<u>16 540 716</u>	<u>16 779 716</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		213 522	53 818
Skatteskulder		262 508	235 972
Övriga skulder		2 619	37 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		580 054	514 420
Summa kortfristiga skulder		<u>1 058 703</u>	<u>841 529</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>40 873 744</u>	<u>42 788 994</u>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	12-25

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	976 896	976 896
Hysesintäkter, lokaler	863 693	766 964
	<b>1 840 589</b>	<b>1 743 860</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

#### Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	231 711	242 669
El	33 403	35 002
Vatten och avlopp	61 936	58 995
Hiss	5 172	6 467
Sophämtning	20 319	36 298
Städning	32 873	26 058
Fastighetsskötsel	39 068	43 106
Kabel-TV och Bredband	8 260	8 129
Snöröjning	10 264	17 968
Fastighetsförsäkring	46 236	42 227
Förbrukningsmaterial, fastighet	4 790	3 737
Förbrukningsinventarier, fastighet	6 641	69 134
Bevakning	5 829	5 665
	<b>506 502</b>	<b>595 455</b>

#### Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten och avlopp	29 339	78 136
Värme	3 521	1 557
Tvättstugan	6 638	16 623
Elanläggning		11 471
Ventilation	71 335	38 731
Hissar	14 302	48 300
Huskropp	2 835	58 682
	<b>127 970</b>	<b>253 500</b>

#### Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Huskropp-Fasad	1 661 706	
	<b>1 661 706</b>	

### Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Telefon och porto	110	43
Datakostnader		268
Kundförluster	9 600	
Sammanträdeskostnader	647	4 053
Kameral förvaltning	59 218	57 723
Bankkostnader	2 123	1 962
Föreningsavgifter	9 660	5 754
Konsultarvoden	107 312	71 339
Advokatkostnader	365 132	147 700
Övriga kostnader	2 373	4 372
	<b>556 175</b>	<b>293 214</b>

### Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	131 982	130 526
	<b>131 982</b>	<b>130 526</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Byggnad</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 333 350	34 333 350
	34 333 350	34 333 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 089 999	-2 918 333
-Årets avskrivning enligt plan	-171 666	-171 666
	-3 261 665	-3 089 999
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>31 071 685</b>	<b>31 243 351</b>
<b>Mark</b>	5 850 814	5 850 814
	<b>36 922 499</b>	<b>37 094 165</b>

### Not 5 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	236 936	140 376
-Nyanskaffningar		96 560
	236 936	236 936
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-148 422	-140 376
-Årets avskrivning enligt plan	-8 046	-8 046
	-156 468	-148 422
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>80 468</b>	<b>88 514</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	273 016	273 016
	<u>273 016</u>	<u>273 016</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-87 360	-76 440
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-10 920	-10 920
	<u>-98 280</u>	<u>-87 360</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>174 736</b>	<b>185 656</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-01-01 2021-12-31	2019-01-01 2019-12-31
SEB 30344553	10 240 716	10 479 716
SEB 34698643	6 300 000	6 300 000
	<u>16 540 716</u>	<u>16 779 716</u>

Amortering har gjorts med 239 000 kr under 2020.

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 019 000	19 019 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 019 000</b>	<b>19 019 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>		

## Underskrifter

Ort och datum

STOCKHOLM 10/5-2021

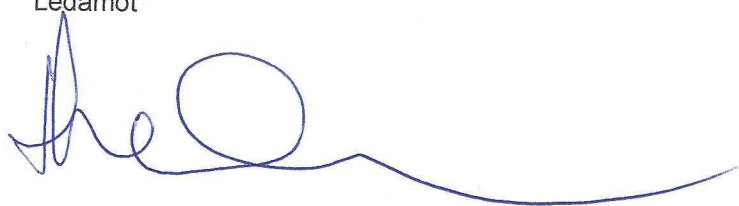


Maria Alexander Bergh  
Ordförande tom 2024-03-08



Catharina Geete  
Ledamot

Therese Larsson Hultin  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2021



Eva Klasson  
Revisor