

Brf Trivselhem 102


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2020

13

BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN TRIVSELHEM 102
Org nr 716408-9406

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trivselhem 102 får härmed avge redovisning för föreningens trettiofemte verksamhetsår.

Styrelseledamöter och revisorer

Ylva Alkman
Marc Brattström
Jonas Forzelius, vice ordförande
Mats Liss, kassör
Sebastian Ollermark
Göran Sjödin, ordförande
Daniel Wren

Revisor

Jan Eklöf
Svante Ödman, suppleant

Medlemmar

Antalet medlemmar utgör per 2020-12-31: 46 st. År 2019 var det 47 st.

Överlåtelse

Lägenhet 15 Emilia Alfredsson och Björn Henriksson
Lägenhet 21 Jeannette Wren och Daniel Wren
Lägenhet 38 Ursula Löwenberg och Joakim Pettersson
Lägenhet 45 Kadir Cinsüllüoglu och Victoria Reinisalo

Fastigheten

Föreningen upplåter 31 lägenheter som bostadsrätter, en lokal som upplåtes som hyresrätt och ett garage med 16 platser.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, tilläggsförsäkring har tecknats för styrelsen.

Styrelsens verksamhet

Under året 2020 hölls förutom årsstämman den 15 juni 8 protokollförda styrelsemöten. Protokoll finns på föreningens hemsida www.trivselhem.se.

Redovisning större projekt

Under året har spolning av stammar genomförts och uppgradering av ventilationssystemet.

Föreningen underhållsplan har uppdaterats även för 2020 tillsammans med Nabo (fd Valvet) och föreningen följer de rekommendationer som gäller. För 2021 planeras omläggning av taket på gårdshuset.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Stockholm. Vid behov har föreningen nyttjat Nabos underleverantörer. Då föreningen ej har egen anställd personal, men 3/4 av ett prisbasbelopp (oförändrat) disponeras efter beslut av styrelsen.

Avgifterna och hyror

Inga avgiftsförändringar har gjorts under året. Föreningens ekonomi är god. Föreningens kassaflöde kommer fortsatt att ge ett tydligt överskott även efter amorteringar. Kassaflödet bedöms vara tillräckligt för att möta löpande renoveringsbehov.

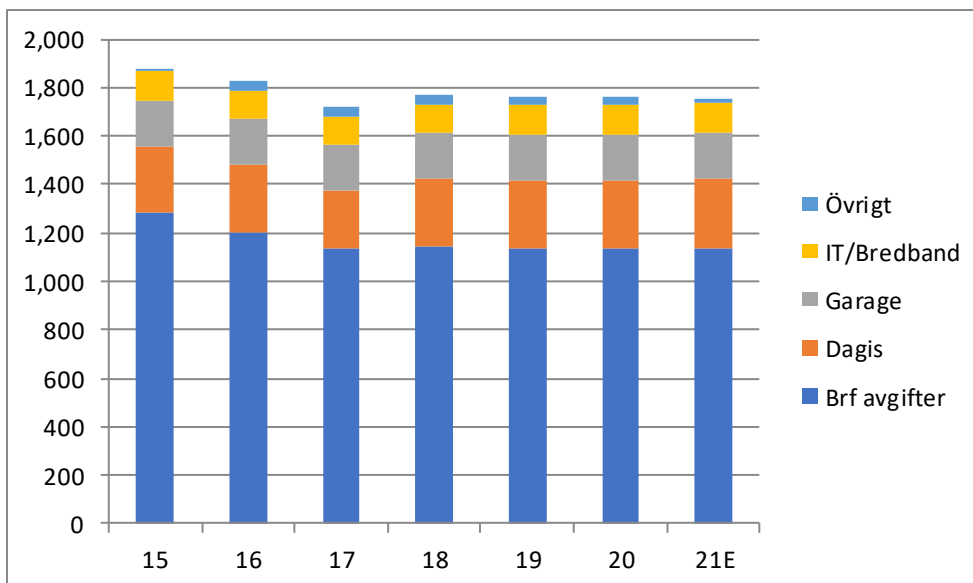
Ekonomi

(SEK)	2021 budget	2020	2019	2018	2017	2016
Omsättning	1 750 000	1768 354	1 730 504	1 777 744	1 719 471	1 830 347
Resultat exkl underhåll och rep.	475 000	518 901	473 550	616 503	612 217	695 247
<i>Rörelseresultat</i>		335 619	190 898	489 694	227 425	328 840
Räntenetto	-75 000	-65 552	-78 299	-84 691	-88 815	-127 422
Årets resultat	400 000	270 067	112 600	405 003	138 610	201 418
Bankskulder		6 341 875	6 614 775	6 893 400	7 089 666	7 362 566
Nettoskuld		5 191 977	5 520 591	5 625 136	6 182 622	6 494 065
Nettoskuld/m2		2 117	2 252	2 295	2 522	2 650

Föreningen visade ett överskott på 270 067 SEK 2020, vilket var en uppgång från 112 600 SEK 2019. Uppgången beror huvudsakligen på lägre reparations- och underhållskostnader.

Föreningens budget indikerar ett resultatmässigt överskott på 400 000 SEK för 2021 och ett kassaflöde före amortering på knappt 600 000 SEK. Detta är före reparations- och underhållskostnader.

Intäkter brf Trivselhem 2016-21E



Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	7 486 666	3 975 027	1 036 357	-5 594 611	112 600	7 016 039
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			311 679	-311 679		
Balanseras i ny räkning				112 600	-112 600	
Årets resultat					270 067	270 067
Belopp vid årets utgång	7 486 666	3 975 027	1 348 036	-5 793 690	270 067	7 286 106

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-5 793 690
Årets resultat	270 067
Totalt	-5 523 623
Avsättning till yttre fond	311 679
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-5 835 302
Summa	-5 523 623

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

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 768 254	1 730 504
Övriga rörelseintäkter		100	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 768 354</u>	<u>1 730 504</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 198 170	-1 315 614
Övriga externa kostnader	4	-39 649	-29 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 916	-194 910
Summa rörelsekostnader		<u>-1 432 735</u>	<u>-1 539 606</u>
Rörelseresultat		<u>335 619</u>	<u>190 898</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 720	5 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 376	-84 383
Summa finansiella poster		<u>-65 552</u>	<u>-78 299</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>270 067</u>	<u>112 599</u>
Resultat före skatt		<u>270 067</u>	<u>112 599</u>
Årets resultat		<u>270 067</u>	<u>112 600</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 679 035	12 844 515
Inventarier, maskiner och installationer	6	223 768	253 204
Summa materiella anläggningstillgångar		12 902 803	13 097 719
Summa anläggningstillgångar		12 902 803	13 097 719
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27	3 824
Övriga fordringar		82 262	68 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 763	64 448
Summa kortfristiga fordringar		160 052	136 577
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		1 149 898	1 094 184
Summa kassa och bank		1 149 898	1 094 184
Summa omsättningstillgångar		1 309 950	1 230 761
SUMMA TILLGÅNGAR		14 212 753	14 328 480

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		11 461 693	11 461 693
Fond för yttre underhåll		1 348 036	1 036 357
Övriga fonder		197 370	179 370
Summa bundet eget kapital		13 007 099	12 677 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 793 690	-5 594 611
Årets resultat		270 067	112 600
Summa fritt eget kapital		-5 523 623	-5 482 011
Summa eget kapital		7 483 476	7 195 409
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 090 000	6 614 775
Summa långfristiga skulder		5 090 000	6 614 775
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	1 251 875	-
Leverantörsskulder		53 886	116 305
Skatteskulder		164 846	153 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 670	248 387
Summa kortfristiga skulder		1 639 277	518 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 212 753	14 328 480

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	11 363 225	1%
Grundförstärkning	3 287 613	1%
Värmeanläggning	379 375	5%
	<hr/> 15 030 213	
Byggnadsinventarier	40 302	10%
Maskiner	122 564	10%
Inventarier	11 226	Helt avskrivna
Passersystem	215 121	10%
	<hr/> 389 213	

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 138 363	1 137 890
Hyror	478 370	465 462
IT/Bredband	120 900	120 900
Renhållning, sophämtning, momsfri	2 968	2 968
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 853	3 220
Övriga hyresintäkter	20 800	64
Summa	1 768 254	1 730 504

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	35 595	31 106
Städning	61 766	59 687
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 763	36 289
Trädgårdsskötsel	4 605	1 829
Snöröjning	-	27 995
Sotning	9 251	-
Reparationer	121 871	52 731
Vattenskada	-	117 130
El	56 358	59 445
Uppvärmning	360 333	368 706
Vatten	58 844	56 048
Sophämtning	42 874	39 416
Försäkringspremie	58 632	57 170
Fastighetsavgift bostäder	44 299	42 687
Fastighetsskatt lokaler	38 930	38 930
Övriga fastighetskostnader	26 383	17 895
Kabel-tv/Bredband/IT	117 086	126 631
Förvaltningsarvode ekonomi	61 673	60 294
Panter och överlåtelser	7 391	1 163
Juridiska åtgärder	3 797	-
Övriga externa tjänster	9 308	7 674
	1 136 759	1 202 826
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	44 625
Ventilation	61 411	68 163
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 198 170	1 315 614

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	5 539	4 227
Konsultarvode	25 360	24 855
Besiktnings- och utredningskostnader	8 750	-
Summa	39 649	29 082

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	14 650 838	14 650 838
-Ombyggnad	379 375	379 375
-Mark	3 054 810	3 054 810
	<u>18 085 023</u>	<u>18 085 023</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 240 508	-5 075 028
-Årets avskrivning enligt plan	-165 480	-165 480
	<u>-5 405 988</u>	<u>-5 240 508</u>
Redovisat värde vid årets slut	12 679 035	12 844 515
Taxeringsvärde		
Byggnader	34 452 000	34 452 000
Mark	69 441 000	69 441 000
	<u>103 893 000</u>	<u>103 893 000</u>
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	3 893 000	3 893 000
	<u>103 893 000</u>	<u>103 893 000</u>

Not 6 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	514 986	259 563
-Nyanskaffningar	-	255 423
-Avyttringar och utrangeringar	-125 773	-
	<u>389 213</u>	<u>514 986</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-261 782	-232 352
-Avyttringar och utrangeringar	125 773	-
-Årets avskrivning enligt plan	-29 436	-29 430
	<u>-165 445</u>	<u>-261 782</u>
Redovisat värde vid årets slut	223 768	253 204

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB	121 820	121 320
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	1 028 078	972 864
Summa	1 149 898	1 094 184

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB Bolån	2022-12-28	0,57%	1 840 000	-250 000	2 090 000
SEB Bolån	2021-12-28	0,48%	1 001 875	-22 900	1 024 775
SEB Bolån	2023-03-28	1,00%	3 500 000	-	3 500 000
			6 341 875	-272 900	6 614 775

Varav långfristig del 5 090 000

Varav kortfristig del 1 251 875

Kommande års planerade amortering 272 900

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 300 000	13 300 000
Summa ställda säkerheter	12 300 000	13 300 000

Not 10 Eventualförpliktelser

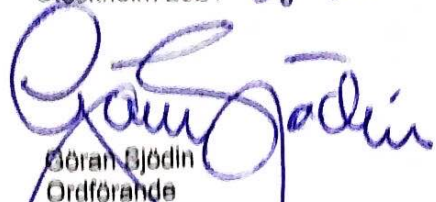
	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

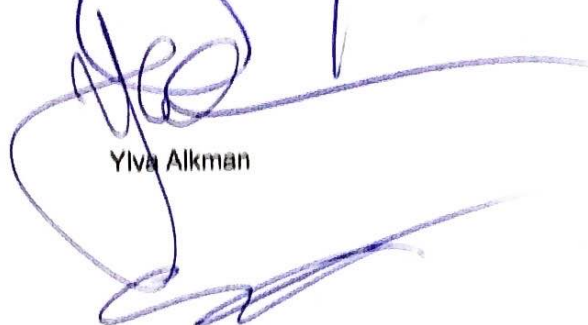
Stockholm 2021 - 06 - 21



Göran Bjödin
Ordförande



Mats Liss



Ylva Alkman



Daniel Wren



Sebastian Ollermark



Jonas Forzelius

Marc Brattström



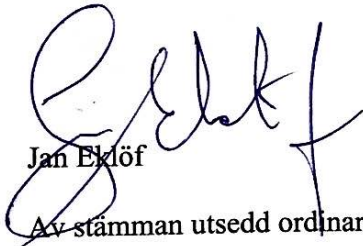
Revisionsberättelse

För bostadsrättsföreningen Trivselhem 102 under verksamhetsåret
januari – december 2020


Undertecknade har såsom utsedda revisorer för Brf Trivselhem 102 granskat löpande bokföring, årsredovisning samt tillgängliga protokoll och övrig dokumentation som lämnar upplysningar om verksamheten under året.

Vi har vid genomgången funnit att redovisningen skett i enlighet med gängse regler och principer. Vidare finner vi att bokföringen är i god ordning och väl dokumenterad. Därför rekommenderar vi årsstämman att tillstyrka ansvarsfrihet för styrelsen samt fastställa förslaget till resultat- och balansräkning.

Stockholm 2021-05-25



Jan Eklöf
Av stämman utsedd ordinarie revisor



Svante Ödman
Av stämman utsedd 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.