

Årsredovisning 2020

BRF UGNEN 9

702002-9794



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF UGNEN 9

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 12 |
| Balansräkning | 13 |
| Kassaflödesanalys | 15 |
| Noter | 16 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.



RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.



BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.



NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

- Bostadsrättsföreningen Ugnen 9 är belägen på Rörstrandsgatan 22 i Stockholm och omfattar 1859 kvadratmeter bostadsyta fördelade på 21 lägenheter i ett gathus och ett gårdshus. Föreningens byggnader uppfördes i början av 1900-talet och stod färdiga för inflyttning under 1907. Ombildning till bostadsrättsförening skedde 1974. I föreningen inryms även tre kommersiella lokaler om totalt 293 kvadratmeter. Föreningens mark är friköpt och omfattar 837 kvadratmeter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt gemensamhetslokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1974-04-25.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

- Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Föreningens styrelse och övriga förtroendevalda funktionärer

- Vid ordinarie föreningsstämma onsdag den 6 maj 2020 och därefter konstituerande styrelsemöte utsågs nedanstående föreningsfunktionärer. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

| | |
|-----------------|---------------------|
| Lars Friberg | Ledamot/ordförande |
| Stefan Böhm | Ledamot/sekreterare |
| Jens Myllylä | Ledamot/kassör |
| Klas Robinson | Ledamot |
| Victoria Sture | Ledamot |
| Johan Andersson | Suppleant |
| Tobias Norder | Suppleant |

REVISORER

| | |
|------------------|-----------|
| Pia Nilsson | Revisor |
| Magnus Atterwall | Suppleant |

Vicevärdar

Jeanette Gentele Böhm
Johan Rudebeck
Magnus Atterwall
Sara Melin

Snöskottare

Axel Nyström
Emelie Jonsson
Johan Medin

Valberedning

Anna Friberg Björklund
Jefferik Stocklassa
Johanna Källrot

Löner och andra ersättningar

Vid ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2020 beslutades att styrelsen fritt får fördela ett prisbasbelopp inom styrelsen och att föreningen bjuder på en skiftesmiddag för styrelsemedlemmar, revisorer, vicevärdar, snöskottare, trädgårdsansvarig och valberedning.

Underhållsåtgärder

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

| | |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 1985 | Elstambyte exklusive källare |
| 1992 | Nyinstallation av hissar |
| 1998 | Renovering/om målning av fönster i gårdshusets gårdsfasad |
| 2001 | Relining av stammar |
| 2002 | Nya balkonger |
| 2003 | Ommålning av fönster i gathusets gårdsfasad |
| 2003 | Renovering av tvättstuga inkluderat ny maskinpark |
| 2005 | Yttertaken målade |

- 2006 Putsning av gårdsmurar på främre gård
- 2006 Elstambyte i källare
- 2006 Ny ventilation i källarplan
- 2006 Nytt soprum
- 2006 Ny källar-/hyreslokal
- 2006 Nytt gårdsbjälklag (ombyggnad p.g.a. sönderrostat gårdsbjälklag)
- 2007 Nytt ytskikt/markbeläggning på främre gård
- 2007 Hissar – montering nödtelefoner
- 2009 Ommålning av port
- 2010 Cykelskydd på bakre gård
- 2011 Nytt golv i godisbutik (skada p.g.a. inträngande vatten från gatan)
- 2011 Fastigheten anslöts till STOKAB:s fiberoptiska nät
- 2012 Installation av fastighetsnät för bredband, TV och Telefoni
- 2014 Montering av snörasskydd på taken
- 2015 Installation av centralvärme med bergvärme
- 2016 Installation av automatisk dörröppnare i port mot Rörstrandsgatan
- 2016 Lagning av tak
- 2016 Sotning och besiktning av rökkanaler och kakelugnar
- 2017 Installation av nödutgångsbelysning
- 2018 Installation av fastighetsboxar i trapphus
- 2018 Brandtätningar i båda byggnaderna
- 2018 Installation av dörrstängare på allmänna dörrar
- 2018 Installation av branddörr till tvättstuga
- 2018 Installation av brandsläckare på vind, tvättstuga och i trappuppgångar
- 2019 Partiella byten av stammar
- 2019 Renovering av gårdsmurar på bakre gård
- 2019 Lagning av hål i tak
- 2019 Nytt ytskikt/markbeläggning och dagvattenavrinningar på bakre gård
- 2020 Ny maskinpark i tvättstugan
- 2020 Modernisering av gårdshiss, inkluderat sänkning av hiss till källarplan
- 2020 Installation av brand- och säkerhetsklassade dörrar till lägenheterna
- 2020 Brandskyddsåtgärder av s.k. blinddörrar (lägenhetsdörrar som inte används)
- 2020 Ombyggnation/modernisering av källare och nya källarförråd (pågående)

PLANERADE UNDERHÅLL

Ventilationsåtgärder för att få till stånd en godkänd OVK
Reparation och relining av samlingsledning under tvättstuga och gathus (pågående)
Omputsning av fasader inkluderat eventuell tilläggsisolering av gavelfasaderna
Renovering och ommålning av fönster, karmar och balkongdörrar
Optimera bergvärmeanläggningen

AVTAL MED LEVERANTÖRER

| | |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo Group AB |
| Serviceavtal hiss | Stockholms Hiss Service AB |
| Städning | M&N Städ HB |
| Serviceavtal snöröjning tak | Takjour Entreprenad AB |
| Serviceavtal mattor | HR Björkmans Entrémattor AB |
| Serviceavtal bergvärme och ventilation i undercentral | AB Kylgruppen |
| Internet/TV | Telenor Sverige AB |
| Försäkring | Trygg-Hansa |
| Elavtal | Fortum Ellevio |
| Serviceavtal matavfall | Stockholm Vatten och Avfall |

Förvaltning och styrelsens arbete under verksamhetsåret

2020 var minst sagt ett speciellt år. Från pandemins utbrott i början av 2020 vändes tillvaron upp och ned för oss alla och så även för föreningen. Styrelsen arbete påverkades, inte minst med följderna att underhållsåtgärder blev försenade eller har skjutits upp. Till den sistnämnda kategorin hör OVK-åtgärderna, som skjutits upp till 2021 på grund av den tilltagande smittspridningen under årets sista kvartal.

2020 var dock även ett händelserikt år utifrån föreningens perspektiv och inleddes med att maskinparken i tvättstugan byttes ut efter flertalet felanmälningar. Dåvarande maskinpark hade tjänat föreningen i mer än 15 år vilket översteg den förmodade livslängden för maskinerna. De nya torkskåpen visade sig dock inte hålla måttet, varför dessa senare byttes ut mot en annan modell. I början av 2020 amorterades även lån om totalt 2 000 000 kr i enlighet med ett av föreningens mål att skapa kapitaltillskott till föreningens medlemmar.

Sammanträdet i Hyresnämnden gällande flytt av vindsförråden till källaren ägde rum i början av juni månad. Beslutet meddelades två veckor senare och gjorde gällande att Hyresnämnden godkände flytt av motparternas förråd från fastighetens vind till källaren, ett beslut som föreningen fattade vid extra föreningsstämma den 3 april 2019. Ett nytt skede i vindsprojektet kunde därmed ta sin början. För närvarande pågår en bygglovsprocess som drivs av vindsexploatören Gleipnergruppen AB.

Beslutet från Hyresnämnden innebar vidare att nödvändiga arbeten kopplade till såväl underhållsplanen som

vindsprojektet kunde initieras. Till sådana arbeten hör ombyggnation/modernisering av källare med nya källarfärråd (pågående), renovering av gårdshissen och sänkning av densamma till källarplanet samt installation av brand- och säkerhetsklassade dörrar till lägenheterna. I samband med det sistnämnda genomfördes även brandskyddsåtgärder av de så kallade blinddörrarna.

Under hösten renoverade Stockholms Stad, efter påtryckning från styrelsen, trottoaren som löper längs med föreningens husfasad. Trottoarens bristande fall hade under en längre tid vållat problem med vattenansamlingar och att vatten riskerat läcka in till våra hyresgäster och deras butiker i samband med kraftigt regn, vilket tidigare inträffat en gång under 2011.

Städdagar

Under året har föreningen haft traditionsenliga städdagar, en under våren och en under hösten. Till skillnad från tidigare städdagar, och som en konsekvens av pandemin, uppmanades medlemmarna att genomföra sina i förväg bestämda arbetsuppgifter vid valfri tidpunkt.

Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal utan har upphandlat erforderliga tjänster vid behov. Framför allt har styrelsen anlitat byggteknisk sakkunnige Gustav Ågermo vid C5-gruppen i samband med projektering, samt till viss del även arkitekt Hans Westerberg som varit behjälplig i exempelvis arbetet med gårdshissen.

Ekonomi

Resultat 2020

Intäkterna för 2020 ökade med 1% jämfört med 2019 samtidigt som rörelsekostnaderna minskade mot 2019. Föreningen uppvisar ett positivt resultat för 2020.

Driftskostnaderna minskade på grund av minskat inköp av köpta tjänster samt övriga reparationer och underhåll. Vi kan även konstatera att elkostnaderna minskade betydligt mot 2019. Renoveringar och underhåll har aktiverats i stället för kostnadsförts och påverkar således resultatet via avskrivningar över förväntad livslängd. Till skillnad mot 2020 belastades förra bokslutet av en större faktura gällande bergvärme som då bestreds och som med största sannolikhet aldrig kommer betalas. Relativt stora kostnader som däremot antingen tillkom eller ökade mot 2019 går att finna i byte av lås till flertalet lägenheter, samt efterfakturering av tidigare års konsultkostnader.

Övriga externa kostnader minskade i sin helhet, främst inom juridisk konsultation samt kostnader för nyupptaget banklån eftersom den rymde inom ramen för uttagna pantbrev. Föreningen behövde därmed inte betala pantavgifter.

Minskningen av personalkostnader, som utgörs av styrelsearvoden, går att finna i det faktum att 2019 belastades av två års styrelsearvoden jämfört med ett för 2020.

Avskrivningarna ökade till följd av ytterligare aktiveringar av färdigställda projekt (se nedan kommentarer under *Tillgångar och skulder 2020*).

Avslutningsvis var räntekostnaderna på samma nivå som 2019.

Tillgångar och skulder 2020

Förändringar under året i balansräkningen består i all väsentlighet av materiella anläggningstillgångar, ökade medlemsinsatser och långfristiga skulder (banklån, se nedan kommentarer under *Finansiering*).

Ökningen av materiella anläggningstillgångar förklaras av aktiveringar av färdigställda projekt gällande renovering av gårdshissen, bakre innergården och bergvärmeanläggningen.

Medlemsinsatsernas ökning tillskrivs delbetalning av köpeskilling om 1 065 000 kr från Gleipnergruppen AB, som föreningen erhöll avtalsenligt i samband med att beslutet från Hyresnämnden vann laga kraft.

Finansiering

Föreningens byggnader är drygt 110 år gamla och det finns ständigt behov av reparationer, förbättringar och moderniseringar. Byggnadernas status ska bevaras eller utvecklas. Styrelsens mål är att finansiera nödvändigt underhåll med intäkterna från råvindsförsäljningen och det finns därmed i nuläget ingen plan att höja årsavgifterna. Detta finansieringsalternativ går dock inte att utesluta och beror på utfallet med råvindsförsäljningen. Årsavgiften har under flera år varit oförändrad.

Föreningens lån uppgick i början av året till drygt 13 800 000 kr. 2 000 000 kr amorterades under årets första kvartal och i juni månad togs ett nytt lån om 1 300 000 kr för att finansiera renoveringen av gårdshissen samt sänkning av densamma till källarplanet. Per bokslut uppgick lånen till cirka 13 000 000 kr och nettominuskningen är således 800 000 kr under 2020.

Den löpande amorteringstakten för samtliga lån är en procent årligen. Föreningens mål är att, utöver detta, amortera på lån när överlikviditet finns i kassan för att på så vis gagna medlemmarna i form av kapitaltillskott. Tumregeln är att likvida medel i kassan ska motsvara tre till fyra månaders medlems- och hyresintäkter.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Mindre hål/sprickor i samlingsledningen under tvättstugan lagades i början av 2021. Grus/sten, som letat sig in i ledningen och hade påbörjat ett stopp, spolades bort. En förväntad relining av samlingsledningen kommer att ske under året.

Nytt banklån om 850 000 kr togs i februari månad för att täcka upp för utgifterna i samband med brand- och säkerhetsklassningen av dörrarna till lägenheterna och för kommande utgifter gällande bland annat ovan nämnda renovering av samlingsledningen samt färdigställandet av källaren.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 482 | 1 470 | 1 399 | 1 355 |
| Resultat efter fin. poster | 137 | -345 | 283 | 474 |
| Soliditet, % | 34 | 29 | 33 | 31 |
| Yttre fond | 2 182 | 1 979 | 1 819 | 1 658 |
| Taxeringsvärde | 74 549 | 74 549 | 53 513 | 53 513 |
| Bostadsyta, kvm | 1 859 | 1 859 | 1 859 | 1 859 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 464 | 464 | 464 | 464 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 7 014 | 7 451 | 6 261 | 6 261 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 0,73 | 0,78 | 0,74 | 1,07 |
| Belåningsgrad, % | 74,62 | 91,97 | 77,73 | 76,89 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2019-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2020-12-31 |
|------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------|--------------|
| Insatser | 153 | - | - | 153 |
| Fond, yttre underhåll | 1 979 | - | 202 | 2 182 |
| Obs-konto eget kapital | 200 | 1 065 | - | 1 265 |
| Balanserat resultat | 3 969 | -345 | -202 | 3 423 |
| Årets resultat | -345 | 345 | 137 | 137 |
| Eget kapital | 5 957 | 1 065 | 137 | 7 159 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------|
| Balanserat resultat | 3 423 |
| Årets resultat | 137 |
| Totalt | 3 560 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 224 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -205 |
| Balanseras i ny räkning | 3 541 |
| | 3 560 |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

| | Not | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 1 482 | 1 470 |
| Rörelseintäkter | | 9 | 1 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 491 | 1 471 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -850 | -1 276 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -112 | -166 |
| Personalkostnader | 9 | -66 | -113 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -229 | -168 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 256 | -1 723 |
| RÖRELSERESULTAT | | 235 | -252 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 7 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -98 | -100 |
| Summa finansiella poster | | -98 | -93 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 137 | -345 |
| ÅRETS RESULTAT | | 137 | -345 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 17 473 | 15 062 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 199 | 0 |
| Pågående projekt | | 2 768 | 2 609 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 20 440 | 17 671 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 20 440 | 17 671 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 10 | 6 |
| Övriga fordringar | 13 | 38 | 26 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 72 | 60 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 119 | 91 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 569 | 3 005 |
| Summa kassa och bank | | 569 | 3 005 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 688 | 3 097 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 128 | 20 768 |

Balansräkning

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 418 | 353 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 182 | 1 979 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 600 | 2 333 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 423 | 3 969 |
| Årets resultat | | 137 | -345 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 560 | 3 625 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 7 159 | 5 957 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar till balkongfond | | 56 | 52 |
| Summa avsättningar | | 56 | 52 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 0 | 13 852 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 13 852 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 13 039 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 532 | 553 |
| Skatteskulder | | -39 | -41 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 164 | 169 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 219 | 225 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 913 | 907 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 21 128 | 20 768 |

Kassaflödesanalys

| | 2020-01-01 - 2020-12-31 | 2019-01-01 - 2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 3 005 | 2 235 |
| Resultat efter finansiella poster | 137 | -345 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 229 | 168 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 366 | -177 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -28 | 28 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -32 | 167 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 307 | 18 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -2 998 | -1 664 |
| Kassaflöde från investeringar | -2 998 | -1 664 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 1 068 | 203 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | -813 | 2 213 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 255 | 2 416 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -2 437 | 770 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 569 | 3 005 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ugnen 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|--------------------------|-------------|
| Byggnad | 0,75 % |
| Fastighetsförbättringar | 0,75-6,67 % |
| Maskiner och inventarier | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Hysesintäkter, lokaler | 603 | 586 |
| Intäktsreduktion | -6 | 0 |
| Årsavgifter, bostäder | 863 | 863 |
| Övriga intäkter | 31 | 22 |
| Summa | 1 491 | 1 471 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2020 | 2019 |
|--------------------------|------------|------------|
| Besiktning och service | 23 | 13 |
| Fastighetsskötsel | 5 | 1 |
| Snöskottning | 11 | 17 |
| Städning | 44 | 39 |
| Trädgårdsarbete | 2 | 4 |
| Övrigt | 66 | 166 |
| Summa | 151 | 242 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Dörrar och lås/porttele | 36 | 0 |
| Reparationer | 112 | 389 |
| Temp. rep und eller projekt | 0 | 159 |
| VA | 12 | 0 |
| Summa | 160 | 548 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------|-----------|
| Bakre innergården | 11 | 0 |
| Skräckällaren | 95 | 0 |
| Vindsprojektet | 20 | 0 |
| Dörrar | 14 | 0 |
| Samlingsledning | 8 | 0 |
| Berg och centralvärme | 0 | 22 |
| Summa | 147 | 22 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 131 | 184 |
| Sophämtning | 30 | 22 |
| Vatten | 30 | 28 |
| Summa | 190 | 235 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Bredband | 68 | 58 |
| Fastighetsförsäkringar | 61 | 54 |
| Fastighetsskatt | 53 | 64 |
| Kabel-TV | 19 | 28 |
| Självrisker | 0 | 25 |
| Summa | 201 | 229 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Förbrukningsmaterial | 18 | 0 |
| Juridiska kostnader | 27 | 61 |
| Kameral förvaltning | 36 | 36 |
| Övriga förvaltningskostnader | 31 | 68 |
| Summa | 112 | 166 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------------------|-----------|------------|
| Sociala avgifter | 14 | 25 |
| Styrelsearvoden | 52 | 87 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 1 |
| Summa | 66 | 113 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 98 | 100 |
| Summa | 98 | 100 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 19 105 | 18 849 |
| Årets inköp | 2 624 | 255 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 21 729 | 19 105 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -4 043 | -3 875 |
| Årets avskrivning | -213 | -168 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 256 | -4 043 |
| Utgående restvärde enligt plan | 17 473 | 15 062 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>1 072</i> | <i>1 072</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 22 429 | 22 429 |
| Taxeringsvärde mark | 52 120 | 52 120 |
| Summa | 74 549 | 74 549 |
| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 16 | 16 |
| Inköp | 215 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 232 | 16 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -16 | -16 |
| Avskrivningar | -16 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -32 | -16 |
| Utgående restvärde enligt plan | 199 | 0 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 38 | 26 |
| Summa | 38 | 26 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bredband | 22 | 12 |
| Försäkringspremier | 10 | 9 |
| Förvaltning | 16 | 9 |
| Kabel-TV | 0 | 10 |
| Räntor | 1 | 1 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 | 19 |
| Summa | 72 | 60 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Ränteändringsdag | Räntesats 2020-12-31 | Skuld 2020-12-31 | Skuld 2019-12-31 |
|----------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2021-02-19 | 0,69 % | 2 437 | 3 097 |
| Stadshypotek | 2021-02-11 | 0,69 % | 2 395 | 2 419 |
| Stadshypotek | 2021-02-11 | 0,69 % | 1 437 | 1 452 |
| Stadshypotek | 2020-02-11 | 0,78 % | | 1 370 |
| Stadshypotek | 2021-01-04 | 0,69 % | 245 | 248 |
| Stadshypotek | 2021-01-04 | 0,69 % | 652 | 659 |
| Stadshypotek | 2021-01-04 | 0,69 % | 418 | 422 |
| Stadshypotek | 2021-01-04 | 0,69 % | 1 400 | 1 414 |
| Stadshypotek | 2021-01-04 | 0,69 % | 467 | 471 |
| Stadshypotek | 2021-07-19 | 0,69 % | 2 294 | 2 300 |
| Stadshypotek | 2021-06-30 | 0,69 % | 1 294 | |
| Summa | | | 13 039 | 13 852 |

Varav kortfristig del 13 039

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

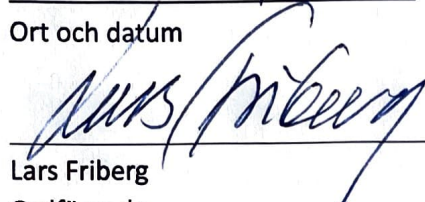
| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| El | 15 | 18 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 127 | 126 |
| Sociala avgifter | 15 | 15 |
| Styrelsearvoden | 47 | 47 |
| Utgiftsräntor | 6 | 14 |
| Vatten | 5 | 5 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 | 2 |
| Summa | 219 | 225 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsinteckning | 13 902 | 13 902 |
| Summa | 13 902 | 13 902 |

Underskrifter

Stockholm, 2021 - 04 - 17

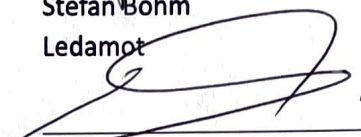
Ort och datum


Lars Friberg
Ordförande



Stefan Böhm
Ledamot


Jens Myllylä
Ledamot

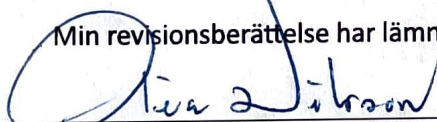


Klas Robinson
Ledamot



Victoria Sture
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 06



Pia Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Ugnen 9

Organisationsnummer 702002-9794

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för brf Ugnen 9 för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision omfattar också en utvärdering av lämpligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har kontrollerat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga delar en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt laga, andra författningar samt stadgar.

Utöver revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för brf Ugnen 9 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat åtgärder om förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan leda till ersättningsskyldighet.

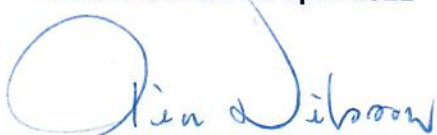
Jag anser att de revisionsbevis som jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Föreningens styrelseledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm den 6 april 2021



Pia Nilsson