

Org Nr: 769603-2981

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16

Org.nr: 769603-2981

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16**  
**Org nr 769603-2981**

## **Förvaltningsberättelse för BRF Våghalsen 16**

Styrelsen för Brf Våghalsen 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020 bestått av:

Ola Loryd (ordförande, vald till 2021)  
Jan Rydbom (kassör, vald till år 2022)  
Cathrine Ruud (ledamot och sekreterare, vald till år 2021)  
Bengt Carlström (ledamot, vald till år 2021)  
Rickard Moestam (ledamot, vald till år 2022)  
Marie-Louise Christiansen (ledamot, vald till år 2021)  
Stephen Bengé (suppleant, vald till år 2021)

Mandattiden utgör 2 år för ordinarie ledamöter och 1 år för suppleanter.

Inom styrelsen har lagstadgade lägenhets-, medlems, och patentregister; antagande av nya medlemmar (inkl. kreditupplysningar, information till mäklare, banker m.fl.) samt ansökan om och frågor kring andrahandsuthyrning handlagts. Suppleanterna har haft rätt att delta i styrelsens sammanträden. De har erhållit kallelser, protokoll och andra handlingar.

Styrelsen har under år 2020 haft 9 st protokollförda möten.

*Auktoriserad revisor*  
Per Artvin, Nexia

*Valberedning*  
Annika Hektor och Daniel Westlén



## Ordinarie föreningsstämma

Den 2 juni 2020 höll föreningen sin ordinarie stämma.

## Fastigheten, lägenheter & lokaler

Huset byggdes 1929/30 och har 35 st medlemslägenheter samt en hyreslägenhet. Fyra stycken lokaler upplåts med hyresrätt till KopparCronan AB, Rådmansgatan Bar AB (The Crib), Thomas Rafi (Frisörsalong Small) respektive Reitan Servicehand Sverige AB (7Eleven).

## Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har följande överlåtelse skett:

1. Klara Hanssen har överlåtit lgh 241 till Anna Kristina Sundelius, Isak Sundelius och Petter Solomon Sundelius (Rådmansgatan) 2020-05-13
2. Kim Uyen Hong och Ngoc Hong har överlåtit lgh 242 till Kim Uyen Hong (Rådmansgatan) 2020-06-10
3. Tore Fors har överlåtit lgh 112 till Ulf Smeby (Sveavägen) 2020-06-26
4. William Celsing har överlåtit lgh 212 till Niklas Eke, Bengt Eke och Gunilla Eke (Rådmansgatan) 2020-08-14
5. Edward Dai, Jenny Wang och Kevin Dai har överlåtit lgh 231 till Daniel Westlén och Linda Rydén (Rådmansgatan) 2020-09-02
6. Ludvig Petterson har överlåtit lgh 161 till William Arnhög 2020-09-16

## Fastighetsförvaltning

HSB har under året skött den ekonomisk förvaltningen.

Energibevakning har under året ombesörjt fastighetsskötseln.

Kone AB har ansvarat för hisservice.

Pancevskis Städservice har under året ombesörjt städning av gemensamma ytor.

Föreningen är ansluten till Stockholms Fastighetsägarförening.

Föreningen har kabel-tv och är ansluten till Com Hem.

Föreningen har höghastighetsbredband. Leverantör är Ownit.

Föreningen har avtal med kommun- och landstingsägda Stokab som anslutit fastigheten med höghastighetsförbindelse.

## Försäkring

Fastighetsförsäkring är tecknad hos Länsförsäkringar.

## Verksamhet under 2020

Årsavgifterna har varit oförändrade, men föreningen har haft avgiftsfritt under ett halvår.

Året har varit präglad av Corona effekter och föreningen har nyttjat det statliga hyresbidraget som reducerat hyror för lokalhyresgäster. Föreningen har belastats med hälften av den 50% hyressänkningen som gjordes i 3 månader (April, maj och juni). Föreningen fick ett bidrag på 25% ca 76 kkr. Resultatet av reducerade lokalhyresintäkter och inräknat bidraget från boverket gav en minskning av hyresintäkt med 76kkr.

Planerat underhåll under året: Stambytet i källarplanet har slutförts. Stambytet första fas innefattade de lodräta och de äldsta rörsystemen. Under slutfasen så togs beslut om att även byta de vågräta rör som går längst med ytterväggarna till fastigheten då en besiktning visade att de skulle hålla ca 1-2 år till med en stor risk för akuta reparationer.

Reparation av två terrasser har genomförts då det vid en besiktning visat på skador i form av lös betong med risk för läckage in i fastigheten

Styrelsen har under 2021 startat amortering om 300 000 SEK med målet att ha en årlig amortering om 600 000 SEK.

### Verksamhet under kommande år

Styrelsen har en underhållsplan dels för omgående åtgärder, dels för långsiktigt planerade åtgärder. Åtgärderna kommer att vidtas inom de ekonomiska ramar föreningen har.

### Ekonomisk information

#### Flerårsöversikt

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 122	3 421	3 080	3 406	3 433
Resultat efter finansiella poster, tkr	-120	-63	-209	333	-171
Eget kapital, tkr	28 031	28 152	28 215	28 424	28 091
Soliditet %	52,07%	51,40%	51,89%	52,32%	52,10%

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 655 998	3 738 696	2 269 163	-11 448 855	-63 482
Reservering till fond 2019			303 000	-303 000	
Inspråktagande av fond 2019				0	
Balanserad i ny räkning				-63 482	63 482
Årets resultat					-120 401
Belopp vid årets slut	33 655 998	3 738 696	2 572 163	-11 815 337	-120 401

M  
K  
B. 80

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Enligt stadgarna ska det till fond för yttre underhåll årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Ingående ansamlad förlust	-11 815 337
Årets resultat	-120 401
Avsättning till fond för yttre underhåll	-432 000
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	0
Utgående ansamlad förlust	-12 367 738

Styrelsen föreslår att den utgående ansamlade förlusten på -12 367 738 kr, balanseras i ny räkning.

Föreningen är momsregistrerad.

## Lån

Föreningens lån uppgår per den 31/12 2020 till 25 000 000 kr. Lånestocken är uppdelad på tre hypotekslån hos Nordea om

- 9mn SEK (STIBOR 3månader) med ett påslag om 0,50% 1år förfalldag 21-11-11
- 9mn SEK (STIBOR 3månader) med ett påslag om 0,55% 2år förfalldag 22-11-11
- 7mn SEK (STIBOR 3månader) med ett påslag om 0,70% 2år förfalldag 21-03-11

**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 122 021	3 420 716
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 550 079	-1 874 662
Övriga externa kostnader	Not 3	-50 600	-67 171
Planerat underhåll		-473 363	-464 870
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 259	-71 461
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870 181	-844 857
Summa rörelsekostnader		-3 064 483	-3 323 020
<b>Rörelseresultat</b>		<b>57 538</b>	<b>97 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 180	14 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-193 120	-175 436
Summa finansiella poster		-177 940	-161 177
<b>Årets resultat</b>		<b>-120 401</b>	<b>-63 482</b>



**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 48 464 703 48 551 757

Inventarier och maskiner

Not 8 33 033 56 013

48 497 736 48 607 770

Summa anläggningstillgångar

48 497 736 48 607 770

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

31 517 32 196

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 229 026 2 271 065

Placeringskonto HSB Stockholm

20 000 19 980

Övriga fordringar

Not 9 214 281 303 810

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 104 877 101 592

2 599 701 2 728 643

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 700 000 3 400 000

Kassa och bank

Not 12 27 725 28 925

Summa omsättningstillgångar

5 327 426 6 157 568

**Summa tillgångar****53 825 162 54 765 339**

**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	33 655 998	33 655 998
Upplåtelseavgifter	3 738 696	3 738 696
Yttre underhållsfond	2 572 163	2 269 163
	<u>39 966 857</u>	<u>39 663 857</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 815 337	-11 448 855
Årets resultat	-120 401	-63 482
	<u>-11 935 738</u>	<u>-11 512 337</u>
Summa eget kapital	<u>28 031 119</u>	<u>28 151 520</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 9 000 000	25 000 000
	<u>9 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 16 000 000	0
Leverantörsskulder	144 004	237 362
Övriga skulder	Not 15 210 909	260 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 439 130	1 115 639
	<u>16 794 043</u>	<u>1 613 819</u>
Summa skulder	<u>25 794 043</u>	<u>26 613 819</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>53 825 162</b></u>	<u><b>54 765 339</b></u>



**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-120 401	-63 482
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	870 181	844 857
Kassaflöde från löpande verksamhet	749 780	781 375
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	86 923	38 754
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-819 775	462 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	16 928	1 282 257
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-760 147	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-760 147	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-743 219</b>	<b>1 282 257</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 719 970</b>	<b>4 437 713</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 976 751</b>	<b>5 719 970</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

## Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,11% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

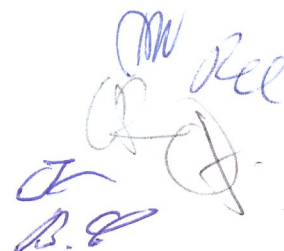
#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	407 992	405 756
Individuell mätning el	73 356	136 983
Individuell mätning vatten	0	84 672
Hyror	2 682 375	2 656 830
Övriga intäkter	17 770	136 475
Bruttoomsättning	<u>3 181 493</u>	<u>3 420 716</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-59 472</u>	<u>0</u>
	<b>3 122 021</b>	<b>3 420 716</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	187 504	184 307
Reparationer	165 659	271 914
El	56 664	145 170
Uppvärmning	456 961	470 221
Vatten	30 667	135 843
Sophämtning	80 608	70 899
Fastighetsförsäkring	81 641	77 823
Kabel-TV och bredband	96 503	95 239
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	267 665	318 325
Förvaltningsarvoden	106 815	100 271
Övriga driftkostnader	19 393	4 651
	<u>1 550 079</u>	<u>1 874 662</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 787	4 379
Administrationskostnader	5 068	38 270
Extern revision	20 106	18 790
Konsultkostnader	15 256	0
Medlemsavgifter	6 384	5 732
	<u>50 600</u>	<u>67 171</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	51 000	51 000
Övriga arvoden	43 800	6 000
Sociala avgifter	25 459	14 461
	<u>120 259</u>	<u>71 461</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	642	716
Ränteintäkter HSB placeringskonto	20	20
Ränteintäkter HSB bunden placering	14 089	13 258
Övriga ränteintäkter	429	265
	<u>15 180</u>	<u>14 259</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	192 920	174 817
Övriga räntekostnader	200	619
	<u>193 120</u>	<u>175 436</u>

Jo  
 J. P. J. P. J. P.  
 B.B.

**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	39 362 122	39 362 122
Anskaffningsvärde mark	18 661 000	18 661 000
Årets investeringar	760 147	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 783 269</b>	<b>58 023 122</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-9 471 364	-8 649 487
Årets avskrivningar	-847 201	-821 877
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 318 565</b>	<b>-9 471 364</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>48 464 703</b>	<b>48 551 757</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 800 000	14 800 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>144 000 000</b>	<b>144 000 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	182 368	182 368
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 368</b>	<b>182 368</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-126 355	-103 375
Årets avskrivningar	-22 980	-22 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-149 335</b>	<b>-126 355</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>33 033</b>	<b>56 013</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	160 502	106 723
Skattefordran	53 779	197 087
	<b>214 281</b>	<b>303 810</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	103 344	99 630
Upplupna intäkter	1 533	1 962
	<b>104 877</b>	<b>101 592</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J. B. B." and other illegible marks.*

**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		2 700 000	3 400 000		
		<b>2 700 000</b>	<b>3 400 000</b>		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Nordea		20 948	22 148		
Swedbank		6 777	6 777		
		<b>27 725</b>	<b>28 925</b>		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788889050	0,59%	2021-03-11	7 000 000	0
Nordea	39798252799	0,40%	2021-12-10	9 000 000	0
Nordea	39798261275	0,45%	2022-12-12	9 000 000	0
				25 000 000	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>9 000 000</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				31 000 000	31 000 000
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				16 000 000	0
				<b>16 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Momsskuld				210 909	255 818
Övriga kortfristiga skulder				0	5 000
				<b>210 909</b>	<b>260 818</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				7 069	11 200
Förutbetalda hyror och avgifter				188 572	513 849
Övriga upplupna kostnader				243 489	590 590
				<b>439 130</b>	<b>1 115 639</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Bostadsrättsföreningen Våghalsen 16**

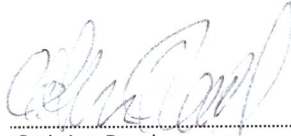
**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

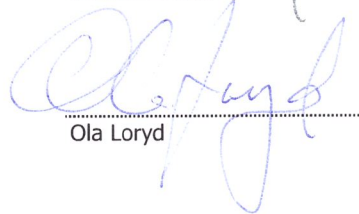
Stockholm, den 28/5 2021

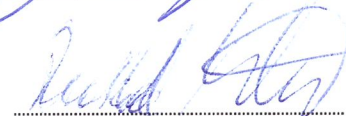
  
Bengt Göran Ar Carlström

  
Cathrine Ruud

  
Jan Rydbom

  
Marie-Louise Christiansen

  
Ola Loryd

  
Rickard Moestam

Vår revisionsberättelse har 28 5 - 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
PER ARTVIN

Av föreningen vald revisor