

Årsredovisning 2020

BRF VÅRT HEM NR 4

702002-5651



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÅRT HEM NR 4

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1995-07-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Srockholm.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Smedjan 7 på adressen Västmannagatan 95 i Stockholm. Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 303 kvm och 2 lokaler om 157 kvm. Tomtytan är 512 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Natalia Jonsson Erazo	Kassör
Joel Franzén	Suppleant
Katarina Forssén	Ordförande
Céline Delacour	Ledamot, avgått under året
Johan Samuelsson	Ledamot

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas av styrelsen.

REVISORER

Thomas Anttila Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

UTFÖRT UNDERHÅLL

- Kv 1 Ny elcentral och nya elledningar hos Sydafrikaresor
- Kv 2 Målning av taket/åtgärdande av små hål samt uppgradering av taksäkerhet
- Kv 2 VVS-arbeten hos Tailor Events

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Byte entrémattor	Hr Björkmans entrémattor
Copyswedeavgift	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	Rådtrum
El	Borås Energi Nät AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hissunderhåll/besiktning	Kone AB/Kiwa Inspecta
Kollektivt bredband	A3 Sverige AB
Stockholm vatten och avfall	Sophämtning, vatten och avlopp
Takskottning/bevakning	TS tak- och fasadgruppen AB
Tidningskärl	Veolia Recycling Solutions AB
Trappstädning	Clean Quality AB
Underhåll av elslingor i stuprör	Dimson Bygg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Tailor Events fick en hyresnedsättning för kvartal 2 2020 (regeringens tillfälliga hyresrabatt för verksamheter i utsatta branscher) med 26 250 SEK. Länsstyrelsen har återbetalat 13 125 SEK till föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Sydafrikaresor har med styrelsens godkännande hyrt ut sin lokal i 2:a hand till Central Europe Travel från och med juli 2020.

Sydafrikaresor har sagt upp sitt hyresavtal för avflyttning 2021-09-30.

Tailor Events har sagt upp sitt hyresavtal för avflyttning 2021-08-24

ÖVRIGA UPPGIFTER

Taxeringsvärdet för fastigheten är 51 828 000 SEK, varav 36 848 000 SEK avser mark och 14 980 000 SEK avser byggnad.

SKATTER OCH AVGIFTER

För flerfamiljshus var den kommunala fastighetsskatten 1 429 SEK per bostadslägenhet under 2020.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

HYRESAVTAL

Föreningen har 5 löpande hyresavtal:

- Telia Sonera Mobile Networks AB, 5 kvm anläggning källare, löptid 2022-03-31
- Telia Sonera Mobile Networks AB, antenn tak, löptid 2022-03-31
- Telia AB, kopplingskåp, löptid 2024-08-24
- Sydafrikaresor i Helsingborg AB, 52,5 kvm, löptid 2021-09-30
- Tailor Events Live Sports AB, löptid 2024-08-24.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 35 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	952	940	812	873
Resultat efter fin. poster	-155	170	-1 075	-437
Soliditet, %	-41	-33	-43	-15
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	51 828	51 828	37 724	37 724
Bostadsyta, kvm	1 326	1 326	1 326	1 326
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	365	365	365	365
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 529	4 334	4 440	3 339
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,40	1,36	1,26
Belåningsgrad, %	196,50	181,16	179,02	130,01

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	215	-	-	215
Upplåtelseavgifter	290	-	-	290
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balkongfond	7	-	-	7
Balanserat resultat	-2 222	170	-	-2 053
Årets resultat	170	-170	-155	-155
Eget kapital	-1 541	0	-155	-1 696

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 046
Årets resultat	-155
Totalt	<hr/> -2 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-2 201
	<hr/> <hr/> -2 201

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		952	940
Rörelseintäkter		220	36
Summa rörelseintäkter		1 173	976
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-935	-513
Övriga externa kostnader	8	-70	-66
Personalkostnader	9	-87	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144	-146
Summa rörelsekostnader		-1 235	-725
RÖRELSERESULTAT		-62	252
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-93	-82
Summa finansiella poster		-93	-82
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155	170
ÅRETS RESULTAT		-155	170

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 056	3 172
Markanläggningar	12	301	315
Maskiner och inventarier	13	116	129
Summa materiella anläggningstillgångar		3 473	3 617
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 473	3 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		154	109
Övriga fordringar	14	39	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	467	257
Summa kortfristiga fordringar		660	391
Kassa och bank			
Kassa och bank		697	652
Summa kassa och bank		697	652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 357	1 043
SUMMA TILLGÅNGAR		4 830	4 660

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		505	505
Summa bundet eget kapital		505	505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 046	-2 215
Årets resultat		-155	170
Summa fritt eget kapital		-2 201	-2 046
SUMMA EGET KAPITAL		-1 696	-1 541
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 117	5 526
Summa långfristiga skulder		1 117	5 526
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 887	221
Leverantörsskulder		80	125
Skatteskulder		0	-12
Övriga kortfristiga skulder		72	72
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	370	269
Summa kortfristiga skulder		5 409	675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 830	4 660

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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:

Maskiner och inventarier	8,33 %
Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	3,33-5 %
Markanläggningar	3,33 %

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	403	415
Intäktsreduktion	-26	0
Upplupen intäkt Telia	200	0
Årsavgifter, bostäder	533	484
Övriga intäkter	64	77
Summa	1 173	976

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	26	52
Fastighetsskötsel	1	1
Snöskottning	3	17
Städning	36	36
Övrigt	6	2
Summa	73	106

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	103	-100
Summa	103	-100

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Takunderhåll 2020	276	0
Summa	276	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	54	71
Sophämtning	32	30
Uppvärmning	205	216
Vatten	27	25
Summa	318	343

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	39	39
Fastighetsförsäkringar	58	55
Fastighetsskatt	62	63
Kabel-TV	6	6
Summa	165	164

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Advokatkostnader	10	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	33	34
Övriga förvaltningskostnader	28	31
Summa	70	66

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	20	0
Styrelsearvoden	67	0
Summa	87	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93	82
Summa	93	82

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 535	4 535
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 535	4 535
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 362	-1 246
Årets avskrivning	-117	-117
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 479	-1 362
Utgående restvärde enligt plan	3 056	3 172
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>903</i>	<i>903</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 980	14 980
Taxeringsvärde mark	36 848	36 848
Summa	51 828	51 828
NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	485	485
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	485	485
Ingående ackumulerad avskrivning	-170	-154
Årets avskrivning	-14	-16
Utgående ackumulerad avskrivning	-185	-170
Utgående restvärde enligt plan	301	315

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	155	155
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	155	155
Ingående ackumulerad avskrivning	-26	-13
Avskrivningar	-13	-13
Utgående ackumulerad avskrivning	-39	-26
Utgående restvärde enligt plan	116	129
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	13	0
Skattekonto	26	26
Summa	39	26
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	3	3
Försäkringspremier	59	58
Förvaltning	10	8
Kabel-TV	2	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392	186
Summa	467	257

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld	Skuld
			2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-29	1,35 %	1 592	1 592
Stadshypotek	2023-06-30	1,20 %	279	280
Stadshypotek	2021-01-04	1,35 %	370	406
Stadshypotek	2021-01-05	1,35 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2021-01-04	1,35 %	1 500	1 580
Stadshypotek	2022-09-30	1,17 %	864	889
Stadshypotek	2021-03-08	1,35 %	400	
Summa			6 005	5 747
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>4 887</i>	

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	5	5
Förutbetalda avgifter/hyror	242	227
Löner	67	0
Sociala avgifter	20	0
Uppvärmning	27	28
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	4
Summa	370	269

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 514	4 514
Summa	4 514	4 514

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Joel Franzén
Suppleant

Johan Samuelsson
Ledamot

Katarina Forssén
Ordförande

Natalia Jonsson Erazo
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Thomas Anttila
Revisor