

Årsredovisning 2020

Brf Stugan

Org nr 769600-0392



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Stugan, med säte i Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 februari 2019.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen förvärvade fastigheten Stugan i Sundbybergs kommun den 10 januari 1994.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 44 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är 2 839 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med full fastighetsavgift gällande bostäder.

Fastighetsavgiften uppgick till 62 876 kronor (60 588 kronor) för 2020.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 70 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 39 000 000 kr och markvärdet 31 000 000 kr. Värdeår är 1996.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB till och med 2020-12-31. Från 2021-01-01 är Nabo ny ekonomisk förvaltare.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Cemi AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 653 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

I enlighet med föreningens stadgar föreslås avsättning till fastighetsunderhåll med 125 600 kr, vilket motsvarar 0,3% av fastighetens byggnadskostnad.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntevillkor och omsättningsdatum framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Berndt Eriksson Susanne Östberg (t.o.m. 2021-05-12) Anna Gruneau Anders Hillbur Tryggwe Göransson
-----------	---

Suppleanter	Katarina Hjalmar Pirkko Friman Ingela Stockzell
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (10) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers med Lina Jernebring som huvudansvarig.

Valberedning

Lasse Larsson	sammankallande
Sandra Johansson	

Väsentliga händelser under 2020

- Vi har under året tagit beslut om att byta ekonomisk förvaltare till Nabo.
- Vi har målat om fasaden och balkongerna samt plåtdetaljerna på taket.
- Vi har ordnat bättre belysning på gården och vid ingångarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 66 (65) medlemmar. Under året har 2 (5) medlemmar tillträtt 1 (4) medlem utträtt ur föreningen vid 1 (3) överlåtelse.

Flerårsöversikt, tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 895	1 885	1 839	1 830	1 830
Resultat efter finansiella poster	-1 342	159	174	255	113
Resultat exkl avskrivningar	-985	516	531	627	485
Soliditet (%)	47,6	49,3	48,9	48,4	47,8
Skuldränta (%)	1,3	1,3	1,3	1,6	2,1
Lån per kvm BOA, kr	5 898	5 953	6 008	6 062	6 112
Lån i förhållande till tax.värde (%)	24	24	30	30	31
Fastighetens belåningsgrad (%)	52	50	50	51	51
Årsavgift kr/kvm	653	653	637	637	637

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Lån per kvm BOA, kr

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Lån i förhållande till taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Genomsnittlig årsavgift/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 500 000	1 688 000	2 717 860	2 731 359	159 067	16 796 286
Disposition av föregående års resultat:			525 000	-365 933	-159 067	0
Årets resultat					-1 342 373	-1 342 373
Belopp vid årets utgång	9 500 000	1 688 000	3 242 860	2 365 426	-1 342 373	15 453 913

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 365 426
årets förlust	-1 342 373
	1 023 053

disponeras så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	125 600
ianspråkats från yttre fond	-800 000
i ny räkning överföres	1 697 453
	1 023 053

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 342	1 884 871
Summa rörelseintäkter		1 895 342	1 884 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 384 998	-893 107
Övriga externa kostnader	4	-204 152	-181 079
Personalkostnader	5	-73 365	-73 354
Avskrivningar		-357 360	-357 360
Summa rörelsekostnader		-3 019 875	-1 504 900
Rörelseresultat		-1 124 534	379 971
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 839	-220 904
Summa finansiella poster		-217 839	-220 904
Resultat efter finansiella poster		-1 342 373	159 067
Årets resultat		-1 342 373	159 067

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 492 206	30 849 566
Summa materiella anläggningstillgångar		30 492 206	30 849 566
Summa anläggningstillgångar		30 492 206	30 849 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 038	3 762
Övriga fordringar	7	1 817 979	3 014 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 182	90 908
Summa kortfristiga fordringar		1 889 199	3 109 103
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		76 335	80 518
Summa kassa och bank		76 335	80 518
Summa omsättningstillgångar		1 965 534	3 189 621
SUMMA TILLGÅNGAR		32 457 740	34 039 187

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 188 000	11 188 000
Fond för yttre underhåll		3 242 860	2 717 860
Summa bundet eget kapital		14 430 860	13 905 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 365 426	2 731 359
Årets resultat		-1 342 373	159 067
Summa fritt eget kapital		1 023 053	2 890 426
Summa eget kapital		15 453 913	16 796 286
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 344 451	16 744 596
Summa långfristiga skulder		11 344 451	16 744 596
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 400 145	155 352
Leverantörsskulder		7 103	91 333
Skatteskulder		3 564	5 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	248 564	246 458
Summa kortfristiga skulder		5 659 376	498 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 457 740	34 039 187

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 342 373	159 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		357 360	357 360
Förändring skatteskuld/fordran		-1 598	989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-986 611	517 416
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 276	-3 762
Förändring av kortfristiga fordringar		85 185	-64 141
Förändring av leverantörsskulder		-84 230	28 706
Förändring av kortfristiga skulder		5 246 899	-10 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 259 967	467 784
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-5 400 145	-155 352
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 400 145	-155 352
Årets kassaflöde		-1 140 178	312 432
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 967 195	2 654 763
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 827 017	2 967 195

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 855 080	1 855 080
P-plats	30 600	19 800
Avgift andrahandsupplåtelse	9 662	9 991
	1 895 342	1 884 871

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	38 515	38 549
Trädgårdsskötsel	199	0
Kostnader i samband med städdagar	228	0
Städkostnader	55 560	56 389
Serviceavtal	5 666	12 067
Hisskostnader	8 873	15 566
Besiktningkostnader	7 420	1 537
Bevakningskostnader	4 080	0
Reparationer	17 511	57 381
Hissreparationer	126 159	159 841
Trädgård och utemiljö	3 150	0
Planerat underhåll	1 655 363	3 751
Fastighetsel	100 119	128 864
Uppvärmning	127 604	148 870
Vatten och avlopp	94 311	105 271
Avfallshantering	66 954	67 494
Fastighetsförsäkring	38 149	33 081
Självrisker	0	15 000
Bredband	25 500	24 125
Korttidshyra av inventarie	706	338
Trivselåtgärder	1 230	931
Förbrukningsinventarier	0	8 862
Förbrukningsmaterial	7 701	15 190
	2 384 998	893 107

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	62 876	60 588
Telefoni	5 191	5 128
Hemsida	645	501
Porto	3 080	5 278
Föreningsgemensamma kostnader	1 501	2 221
Revisionsarvode	27 875	27 000
Ekonomisk förvaltning	74 438	68 500
Bankkostnader	3 144	2 300
Upprättande av energideklaration	11 863	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 500	5 400
Övriga poster	8 039	4 163
	204 152	181 079

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	60 700	62 050
Sociala avgifter	12 665	11 304
	73 365	73 354

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 300 483	43 300 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 300 483	43 300 483
Ingående avskrivningar	-12 450 917	-12 093 557
Årets avskrivningar	-357 360	-357 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 808 277	-12 450 917
Utgående redovisat värde	30 492 206	30 849 566

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	67 298	127 757
Klientmedelskonto ny förvaltare	152 797	0
Avräkningskonto Fastum	1 597 884	2 886 676
	1 817 979	3 014 433

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	0	19 797
Fastighetsförsäkring	39 256	38 149
Bredband	24 750	25 500
Medlemskap branchorganisation	0	5 500
Serviceavtal	0	680
Fast telefoni	1 470	1 282
Bevakningskostnader	706	0
	66 182	90 908

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,68	2022-04-30	5 777 447	5 877 443
Stadshypotek	0,97	2021-09-01	5 300 149	5 355 505
Stadshypotek	1,20	2023-03-30	5 667 000	5 667 000
Avgår kortfristig del			-5 400 145	-155 352
			11 344 451	16 744 596

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 99 996 kr

Lån som förfaller inom ett år: 5 300 149 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	10 532	10 696
Styrelsearvoden	36 550	36 550
Sociala avgifter	8 079	8 079
Revision	11 375	11 375
Fastighetsel	9 748	16 282
Fjärrvärme	13 164	16 716
Hissreparationer	5 332	0
Service entrémattor	987	0
Förutbetalda avgifter och hyror	152 797	146 760
	248 564	246 458

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	30 812 000	30 812 000
	30 812 000	30 812 000

Sundbyberg, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Hillbur

Berndt Eriksson

Anna Gruneau

Tryggwe Göransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Stugan.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-20 17:06:52

Dokumentet är undertecknat av:

 Berndt Eriksson (19450520XXXX) Ledamot	2021-05-20 14:53:58
 ANDERS HILLBUR (19570625XXXX) Ledamot	2021-05-20 13:07:48
 ANNA GRUNEAU (19710303XXXX) Ledamot	2021-05-19 19:43:56
 Lina Maria Josefine Jernebring (19820418XXXX) Revisor	2021-05-20 17:06:52
 Tryggve Ernst Gösta Göransson (19520407XXXX) Ledamot	2021-05-19 12:47:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Stugan.pdf (233719 byte)

A6D79CDE237E119CFD0071D75FA9A4439C7707825806DE371CFC2265A0B0AB424BACC0BE79F2F79C9BC7
5D5166269F9E856369543BB26E6F2E36A9CF4B233DE6

<https://esign.summera.support/verify>