

# Årsredovisning 2020

**BRF Fornkullen**



Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3
<b>Ekonomi</b>	<b>4</b>
Resultaträkning	4
Balansräkning - Tillgångar	5
Balansräkning - Eget kapital och skulder	6
Noter	7
Underskrifter	9
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>10</b>

Styrelsen för BRF Fornkullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades den 28 januari 2008. Nuvarande ekonomiska plan registrerades den 21 december 2009, och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2018.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens fastighet om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Sammansättning av styrelsen

#### Styrelsen fram till den 11 oktober 2020

##### **Ordinarie**

Hans Gullbrink	Ordförande
Eva Öhrn	Kassör & Sekreterare
Halale Pishnemaz	Ledamot

##### **Suppleanter**

Tsegay Mengestab
Elisabet Nordstrand

#### Vid den ordinarie årsstämman den 11 oktober 2020 valdes följande styrelse

På grund av pandemin senarelades den ordinarie årsstämman.

##### **Ordinarie**

Halale Pishnemaz	Ordförande
Eva Öhrn	Kassör
Sandra Irarrazabal	Sekreterare

##### **Suppleanter**

Toma Diary
Nancy Silvia Herrera

##### **Firmatecknare**

Ordförande och kassör

##### **Revisorer**

BDO	
Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor

##### **Valberedning**

Milka Gebremariam	
Hedda Kjeldahl	Sammanställande

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma senarelades på grund av pandemin och hölls den 11 oktober.

Extra stämman hölls den 27 januari för att besluta gällande:

- Höjning av månadsavgiften.
- Installation av säkerhetsdörrar.
- Postfack i entrén.
- Ny porttelefon.
- Larm och lås på den inre entrédörren.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

### **Fastigheten**

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

- Bytet av fastighetens samtliga fönster, till tre-glas-fönster reklamerades 2019 p.g.a. brister i hur fönsterblecken har monterats. Detta skulle ha åtgärdats under 2020. På grund av pandemin har arbetet ej kunnat utföras. Arbetet beräknas genomföras under senare delen av 2021.
- Avloppsrör i källaren utbytta p.g.a. rostangrepp.
- Postfack till samtliga lägenheter har monterats i entrén.
- Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter har installerats.
- Energisnål armaturen har monterats i trapphus, miljöstuga, cykelrum, tvättstuga, undercentral, teknikrum, städtrum, dusch- och toalett, samlingslokal, styrelserum, källare och garage. I de utrymme det har varit möjligt har ljussensorer installerats.
- Två nya energisnåla torkskåp har köpts in till tvättstugan.
- Bokning av tvättstugan ändrad, så att endast ett hushåll kan tvätta per pass. Strömmen i tvättstugan slås med automatik av efter sista tvättpasset för dagen.
- Displayen i undercentralen är utbytt.
- Förhandlingsöverenskommelsen med Hyresgästföreningen för 2021 var vid årsskiftet ännu ej klart.
- Höjning av månadsavgiften med 5 procent fr.o.m. den 1 januari 2021.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 622	1 604	1 632	1 629	1 624
Resultat efter finansiella poster	-895	-842	-1 221	-3 281	-663
Soliditet (%)	63	63	62	54	65

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 487 339	6 322 480	826 000	-9 137 315	-842 076	<b>24 656 428</b>
Avsättning yttre underhållsfond			545 000	-545 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-842 076	842 076	<b>0</b>
Årets resultat					-895 275	<b>-895 275</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 487 339</b>	<b>6 322 480</b>	<b>1 371 000</b>	<b>-10 524 391</b>	<b>-895 275</b>	<b>23 761 153</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-10 524 391
Årets resultat	-895 275
	<b>-11 419 666</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	538 000
I ny räkning överföres	-11 957 666
	<b>-11 419 666</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 622 161	1 603 997
Övriga rörelseintäkter		0	2 136
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 622 161</b>	<b>1 606 133</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 472 830	-1 429 859
Övriga externa kostnader		-254 758	-283 134
Personalkostnader	2	-137 287	-135 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-438 600	-438 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 303 475</b>	<b>-2 286 951</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-681 314</b>	<b>-680 818</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 996	-161 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 961</b>	<b>-161 258</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-895 275</b>	<b>-842 076</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-895 275</b>	<b>-842 076</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-895 275</b>	<b>-842 076</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	3	36 223 632	35 727 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 223 632</b>	<b>35 727 602</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 223 632</b>	<b>35 727 602</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		37 767	18 326
Övriga fordringar		15 138	-25 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		82 076	62 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>134 981</b>	<b>55 369</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 610 041	3 092 535
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 610 041</b>	<b>3 092 535</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 745 022</b>	<b>3 147 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 968 654</b>	<b>38 875 506</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		27 487 339	27 487 339
Upplåtelseavgifter		6 322 480	6 322 480
Fond för yttre underhåll		1 371 000	826 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 180 819</b>	<b>34 635 819</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 524 391	-9 137 315
Årets resultat		-895 275	-842 076
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 419 666</b>	<b>-9 979 391</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 761 153</b>	<b>24 656 428</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	4, 5	13 715 000	13 775 000
Leverantörsskulder		132 860	55 112
Skatteskulder		119 852	116 238
Övriga skulder		14 930	17 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		224 859	254 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 207 501</b>	<b>14 219 078</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 968 654</b>	<b>38 875 506</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

#### Anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år

### Not 2 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

	2020	2019
Styrelse och internrevisor	109 999	110 000
Sociala kostnader	27 288	25 358
	<b>137 287</b>	<b>135 358</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 865 764	38 865 764
Inköp	934 630	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 800 394</b>	<b>38 865 764</b>
Ingående avskrivningar	-3 138 162	-2 699 562
Årets avskrivningar	-438 600	-438 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 576 762</b>	<b>-3 138 162</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 223 632</b>	<b>35 727 602</b>
Taxeringsvärden byggnader	22 440 000	22 440 000
Taxeringsvärden mark	14 460 000	14 460 000
	<b>36 900 000</b>	<b>36 900 000</b>
Bostäder	36 800 000	36 800 000
Lokaler	100 000	100 000
	<b>36 900 000</b>	<b>36 900 000</b>

### Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,63	2021-02-25	4 600 000	4 600 000
Stadshypotek	1,13	2021-03-01	5 715 000	5 775 000
Stadshypotek	1,75	2021-03-01	3 400 000	3 400 000
			<b>13 715 000</b>	<b>13 775 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	60 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 415 tkr.

### Not 5 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	<b>19 000 000</b>	<b>19 000 000</b>

Stockholm 2021 -

Halale Pishnemaz  
Ordförande

Eva Öhrn  
Ledamot

Sandra Irarrazabal  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	SJdEbWG9d-B111zWf9u
Document	Årsredovisning Brf Fornkullen 2020.pdf
Pages	11
Sent by	Mea-louise Hedman

## Signing parties

<b>Halale Pishnemaz</b>	pnemaz@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Sandra Irarrazabal</b>	irarrazabal79@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Eva Öhrn</b>	eva.ohrn@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to irarrazabal79@hotmail.com

2021-05-31 08:30:29 CEST,

### E-mail invitation sent to pnemaz@hotmail.com

2021-05-31 08:30:29 CEST,

### E-mail invitation sent to eva.ohrn@hotmail.com

2021-05-31 08:30:29 CEST,

### Clicked invitation link Eva Öhrn

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-31 23:58:54 CEST,IP address: 94.234.39.226

### Clicked invitation link Halale Pishnemaz

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SM-G988B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.210 Mobile Safari/537.36,2021-06-01 08:37:14 CEST,IP address: 213.89.133.156

### Document signed by HALALE PISHNEMAZ

Birth date: 23/08/1968,2021-06-01 08:40:15 CEST,

### E-mail invitation sent to irarrazabal79@hotmail.com

2021-06-03 08:02:56 CEST,

### E-mail invitation sent to eva.ohrn@hotmail.com

2021-06-03 08:02:59 CEST,

### Document signed by EVA MARGARETA ELISABET ÖHRN

Birth date: 02/09/1955,2021-06-03 10:46:03 CEST,

### Clicked invitation link Sandra Irarrazabal

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_4\_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-03 11:23:41 CEST,IP address: 83.185.80.128

### Document signed by SANDRA IRARRAZABAL LOBOS

Birth date: 06/09/1979,2021-06-03 11:24:38 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## Verification

Transaction ID	Bk9Cm78qu-B1iC7m85_
Document	Årsredovisning Brf Fornkullen 2020.pdf
Pages	13
Sent by	Mea-louise Hedman

## Signing parties

<b>Margareta Kleberg</b>	margareta.kleberg@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
--------------------------	--------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to margareta.kleberg@bdo.se**  
2021-06-03 11:47:05 CEST,

**Clicked invitation link Margareta Kleberg**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.212 Safari/537.36,2021-06-03 14:55:44 CEST,IP address: 217.119.170.26

**Document signed by Anna Margareta Elisabet Kleberg**  
Birth date: 02/10/1964,2021-06-03 14:57:08 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

