

Brf Fåran 1 i Solna



Årsredovisning 2020

13

PDF-dokumenttyper: GTDMM-YPIBS-BJ43B-NC3ZK-BU8EX-2YX

Årsredovisning för

Brf Fåran 1 i Solna

769605-9257

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Fåran 1 i Solna (769605-9257) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11. Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Fåran 1 i Solna kommun, omfattande adresserna Hagavägen 14,16. Fåran 1 byggdes år 1946. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
39	Lägenheter, bostadsrätt	2 290
1	Lägenheter, hyresrätt	62
3	Lokaler, hyresrätt	192

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-30. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tova Nyström	Suppleant
Malin Löwberg	Ledamot
Magnus Andersson	Ledamot
Joakim Edhborg	Ledamot
Fredrik Larsson	Ledamot
Anna Larssamils	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tova Nyström, Malin Löwberg, Magnus Andersson och Fredrik Larsson.

Föreningens firma tecknas av Malin Löwberg, Magnus Andersson, Joakim Edhborg, Fredrik Larsson och Anna Larssamils.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Philip Sörensson.

Valberedningen har utgjorts av Elina Karto, Sammankallande och Linda Lindberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020–	Översyn av el och byte av belysning i källare
2020–	Ny ventilation i lokalen Hagavägen 14
2020–	Stamspolning
2019–	Renovering ventilation och byta av fläktar för bättre inomhusklimat
2017–	Stambyte under lokalen Hagavägen 14
2017–	Renovering av ytskikt tvättstuga samt nya maskiner
2013–	Ny tvättmaskin
2012–	Fasad delrenoverad bakom balkonger
2011–2012	Balkongrenovering
2010–	Utbyte av torktumlare
2009–	Renovering av elcentral
2008–	Dränering runt fastigheterna
2003–	Stambyte av rör
2003–	Ny tvättstuga
2002–	Renovering av hissar

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021–	Målning av takplåtar och takfot
2026–2027	Fasad och detaljer

Årsavgifter

Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 51 st. Under året har 7 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 50 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Värmecentral	Norrenergi
Fiber	Stockholms Stadsnät
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Vanadis Care
Lokalvård	Dan Sin Yue
Hisskötsel	Otis
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett. Styrelsen har utöver protokollförda styrelsemöten haft ett antal arbetsmöten.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 128	2 123	2 096	2 016
Resultat efter fin. poster (tkr)	-131	-135	179	-892
Soliditet (%)	53	52,9	53	52

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	20 556 598	1 895 171	1 018 446	-6 101 243	-134 612	17 234 360
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-124 117	124 117		
Balanseras i ny räkning				-134 612	134 612	
Årets resultat					-130 654	-130 654
Belopp vid årets utgång	20 556 598	1 895 171	894 329	-6 111 738	-130 654	17 103 706

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	-6 111 738
Årets resultat	-130 654
Totalt	-6 242 392
Avsättning yttre fond	332 781
Uttag ur yttre fond	-320 088
Balanseras i ny räkning	-6 255 085
Summa	-6 242 392

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 128 437	2 122 945
Övriga rörelseintäkter	3	10 789	4 029
Summa rörelseintäkter		2 139 226	2 126 974
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 570 285	-1 567 071
Övriga externa kostnader	5	-24 332	-18 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 628	-428 628
Summa rörelsekostnader		-2 023 245	-2 013 862
Rörelseresultat		115 981	113 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		436	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 071	-247 736
Summa finansiella poster		-246 635	-247 724
Resultat efter finansiella poster		-130 654	-134 612
Resultat före skatt		-130 654	-134 612
Årets resultat		-130 654	-134 612

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 227 713	29 656 341
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		29 227 713	29 656 341
Summa anläggningstillgångar		29 227 713	29 656 341
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		33 130	95 021
Övriga fordringar		2 967 744	2 812 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 942	44 539
Summa kortfristiga fordringar		3 039 816	2 951 568
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	801	601
Summa kassa och bank		801	601
Summa omsättningstillgångar		3 040 617	2 952 169
SUMMA TILLGÅNGAR		32 268 330	32 608 510

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 451 769	22 451 769
Fond för yttre underhåll		894 329	1 018 446
Summa bundet eget kapital		23 346 098	23 470 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 111 738	-6 101 243
Årets resultat		-130 654	-134 612
Summa fritt eget kapital		-6 242 392	-6 235 855
Summa eget kapital		17 103 706	17 234 360
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 780 000	14 924 000
Summa långfristiga skulder		14 780 000	14 924 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	9	144 000	144 000
Leverantörsskulder		29 122	80 722
Skatteskulder		8 846	6 731
Övriga skulder		-	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202 656	217 797
Summa kortfristiga skulder		384 624	450 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 268 330	32 608 510

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	2019	2018
Byggnad	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	33 år	33 år
Tak	33 år	33 år
Inventarier	5 år	5 år
Bredband	10 år	10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 746 968	1 746 968
Hyror	372 655	368 524
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 753	3 952
Övriga hyresintäkter	61	3 501
	2 128 437	2 122 945

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	10 789	4 029
Summa	10 789	4 029

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	38 977	34 772
Städning	49 499	51 731
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 070	17 663
Trädgårdsskötsel	7 876	17 143
Snöröjning	7 437	4 144
Sotning	3 808	-
Reparationer	85 863	80 919
El	59 075	74 463
Uppvärmning	336 348	409 513
Vatten	44 156	42 991
Sophämtning	45 967	51 386
Försäkringspremie	36 629	9 069
Fastighetsavgift bostäder	57 160	55 080
Fastighetsskatt lokaler	15 990	15 990
Kabel-tv/Bredband/IT	43 920	36 234
Ekonomisk förvaltning	54 033	48 909
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	23 956
Panter och överlåtelser	13 894	5 115
Förvaltningsarvode teknik	60 398	55 202
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 044	7 425
Konstaterad kundförlust	61 891	-
Juridiska åtgärder	60 513	1 719
Övriga externa tjänster	20 601	14 878
Övriga fastighetskostnader	67 048	51 871
	1 250 197	1 110 173
Underhåll		
Tvättstuga	55 000	-
Ventilation	193 500	456 898
El	71 588	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 570 285	1 567 071

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	1 182	1 757
Konsultarvode	7 400	
Revisionarvode	15 750	16 406
Summa	24 332	18 163

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 459 556	16 459 556
-Ombyggnad	8 981 944	8 981 944
-Mark	11 576 294	11 576 294
	37 017 794	37 017 794
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 361 453	-6 932 825
-Årets avskrivning enligt plan	-428 628	-428 628
	-7 790 081	-7 361 453
Redovisat värde vid årets slut	29 227 713	29 656 341
Taxeringsvärde		
Byggnader	24 933 000	24 933 000
Mark	36 666 000	36 666 000
	61 599 000	61 599 000
Bostäder	60 000 000	60 000 000
Lokaler	1 599 000	1 599 000
	61 599 000	61 599 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 619	49 619
	49 619	49 619
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-49 619	-49 619
	-49 619	-49 619
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SEB	801	601
Summa	801	601

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amorteras inom 1 år	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2022-09-28	1,63 %	3 731 000		3 767 000
SEB	2022-09-28	1,63 %	3 731 000		3 767 000
SEB	2022-09-28	1,63 %	3 731 000		3 767 000
SEB	2022-09-28	1,63 %	3 731 000		3 767 000
			14 924 000		15 068 000
Avgår kortfristig del			-144 000		
Summa			14 780 000		
Varav långfristig del			14 780 000		
Varav kortfristig del			144 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	15 500 000	15 500 000
Summa ställda säkerheter	15 500 000	15 500 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021-

Magnus Andersson

Anna Larssamils

Fredrik Larsson

Malin Löwberg

Joakim Edhborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-
Baker Tilly Strömstad AB

Philip Sörensson
auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

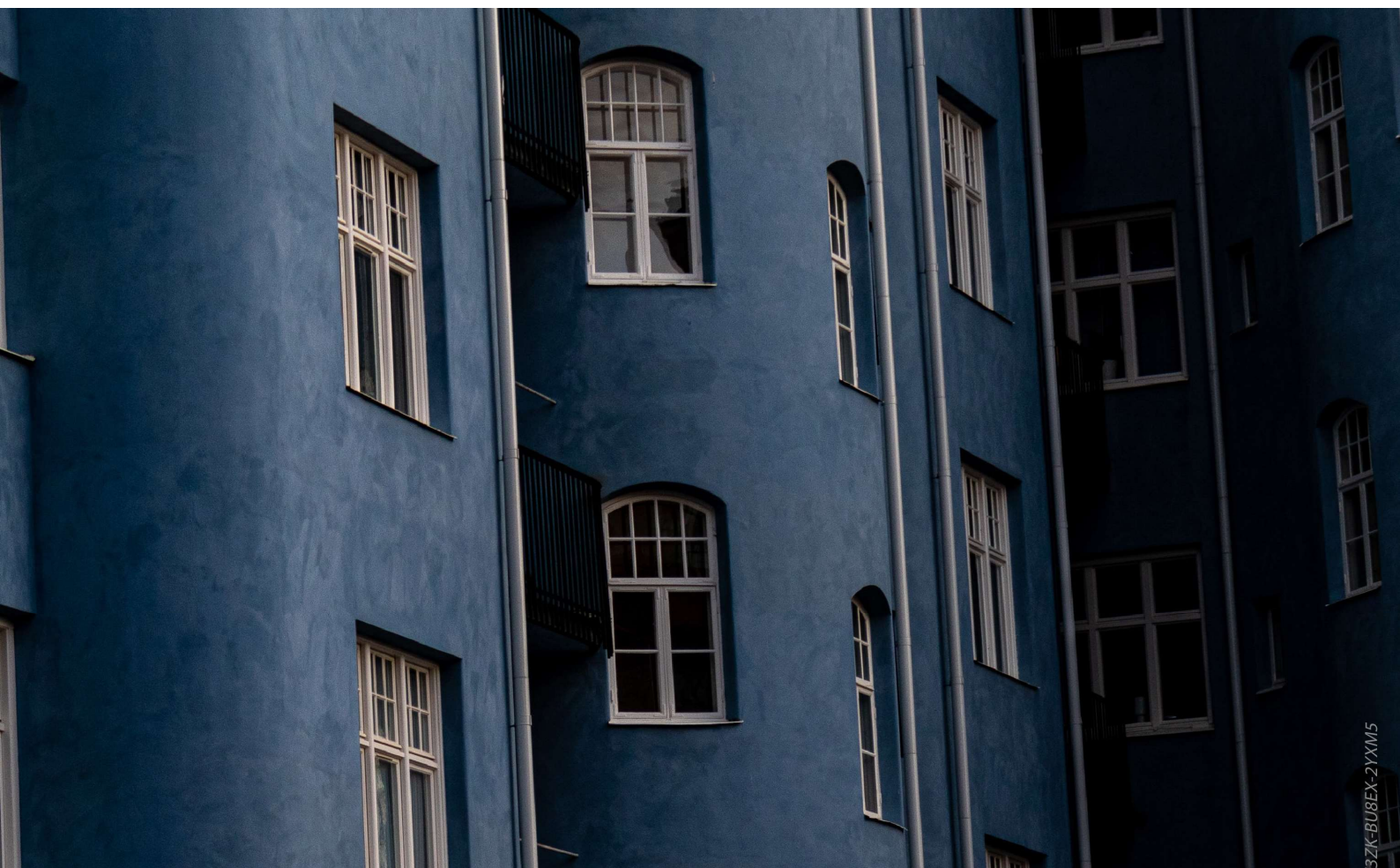
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.