

Org Nr: 769616-6763

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Byggledaren 1

Org.nr: 769616-6763

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1 Org. Nr: 769616-6763

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret från och med 2020-01-01 till och med 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Bygglédaren 1 i Stockholm kommun. Fastigheten är byggd 2004 av JM AB och såldes som hyresfastighet till Svenska Bostäder. 2010 övertog Brf Bygglédaren 1 fastigheten och genomförde ombildning till bostadsrätt. Fastigheten består av bostäder, lokaler och garage samt har värde år 2004. Följande adresser omfattas: Blekegatan 1-9, Fredsborgsgatan 2-10 och Förmansvägen 21-29.

Föreningens fastighet har en totalyta om 13 193 kvm, varav 10 733 kvm utgör lägenhetsyta, 820 kvm lokalarea och 1640 kvm garage.

I fastigheten finns 124 lägenheter samt 12 lägenheter för särskilt boende (gruppboende) som blockhyrs av Hägerstens- Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Förvaltningen hyr även två lokaler för förskolan Parken samt en lokal som del i gruppboendet.

2020-12-31 fanns, förutom gruppboendets lägenheter, 119 bostadsrätter, 5 hyresrätter, 3 lokaler och 82 garageplatser. En av hyresrätterna används av föreningen som gästlägenhet och möteslokal.

Genom servitut har Brf Sofieberg hyrt nio av föreningens garageplatser under 2020.

Den hyresrätt som 2019 överlämnades till föreningen har renoverats och sålts under 2020. Ytterligare två hyresrätter har under 2020 överlämnats till föreningen varav den ena renoverats och sålts. Den andra ska efter renovering säljas under 2021.

Under året har Energideklaration av föreningens fastighet upprättats.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Stockholms stads Brandförsäkringskontor (s.k. Brandkontoret). Försäkringsskyddet omfattar även kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad i AIG Europé S.A. Final i Sverige.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade hos Stadshypotek. Låneportföljen består av fem lån med bunden ränta och skilda löptider. Lånen förfaller med 1-3 års intervall. Två lån är kortfristiga skulder med förfalldag inom ett år. Föreningen har under året haft ett starkt kassaflöde och har amorterat 16 500 000 kr på fastighetslånen. Det är styrelsens avsikt att fortsätta minska föreningens belåningsgrad. Lånen är placerade till villkor som framgår av not 12.

Enligt stadgarna görs årlig avsättning till underhållsfonden enligt underhållsplanen. Då planens belopp inte inkluderar kostnadsökning över tiden gjordes 2019 en uppräknings med 2% av beloppet året innan. Styrelsen föreslår att en motsvarande uppräknings av avsättningen till underhållsfonden sker med 2% för 2020 varefter reserveringen till underhållsfonden uppgår till 656 929 kr.

För ianspråktagande av medel i underhållsfonden avseende planerat underhåll föreslår styrelsen att fonden belastas med ett uttag om 637 014 kr. Beloppet avser energieffektivisering av belysning i garage, cykelrum och innergård samt renovering av de två hyresrätter som ombildats och sålts under året. Renoveringskostnader för delar av avloppssystemet ingår också.

Hyresförhandlingarna för föreningens hyresrätter handläggs av HSB på föreningens uppdrag.

Besiktningar

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av förskolan Parken har vidtagits likaså säkerhetsbesiktning av lekplatsen på innergården.

Genomfört och planerat underhåll

2020 Renovering av delar av avloppssystemet i garageplan och källare.
Installation av LED belysning i garage, cykelrum och innergård.
Utbyte av dörrar till samtliga soprum.

Pågående eller framtida underhåll

2021 Lås till skåp med avstängning av vatten som finns på varje plan och i alla trapphus kompletteras med nyckel för varje bostadsrättslägenhet.
Renovering av föreningens lekplats
Utbyte av samtliga postboxar
Ommålning av tre trapphallar
Installation av fasta laddpunkter för elbilar i garagets övre plan

2022 Puts/ Färg har släppt längs sockeln på fasaden mot gården vilket inplaneras för utredning och åtgärd.

Tidigare genomfört viktigare underhåll

2014-2015 Renovering av de delar av fastighetens tak som haft en felaktig konstruktion.

2016 Stamspolning av samtliga spillvattenledningar och stammar.

2017-2019 Renoveringsarbeten på samtliga pumpgröpar i garagets båda plan

2019 Ny belysning i soprummen. Uppdatering av bevakningssystem i garaget.

Lägenheter med balkong/ terrass utan ”Tak” eller delad takplatta kontrolleras för baklut mot fasaden. Detta för att säkerställa en fungerande avrinning av regn och smältvatten. Rapport och åtgärdsförslag framtaget.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK); genomförd. Kompletteringsarbeten av ventilationssystemet utförda.

Förvaltning

Föreningen har under 2020 haft avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning. Den tekniska förvaltningen har sköts av Cura Förvaltning Stockholm AB.

För städning av föreningens gemensamma utrymmen anlitas HSB-städ AB.

Övriga väsentliga händelser

Föreningsaktiviteter

På grund av förhållandena under pandemin har inga föreningsaktiviteter avhållits. Föreningens mail-låda har utnyttjats löpande och flitigt av medlemmarna för kommunikation med styrelsen i allt som rör fastigheten. På föreningens hemsida och anslagstavlor har styrelsen informerat om aktuella ärenden.

Gästlägenheten har under 2020 varit bokad vid 114 tillfällen för övernattning eller möten.

Garaget

Det är kö till föreningens garageplatser. Kön administreras av HSB, som under året infört en digital köhantering. Styrelsen har upptagit förhandlingar med brf Sofieberg om avgifter och servitut för de nio garageplatser den disponerar. Förhandlingarna har i början av 2021 resulterat i att brf Sofieberg frånträder servitut och garageplatser.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10 på innergården. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Ledamot Cyriaque Brochard har frånträtt sitt uppdrag per 2020-01-19.

Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Britt-Marie Bengtsson	Ledamot
Fereshte Ebrahim	Ledamot
Hans Fägrell	Ledamot
Ove Larsson	Ledamot
Anders Liif	Ledamot
Patrik Thölin	Ledamot
Tomas Törner	Ledamot
Margarita Andersson	Suppleant
Björn Allskog	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Britt-Marie Bengtsson, Fereshte Ebrahim, Anders Liif och Tomas Törner samt suppleanterna Margarita Andersson och Björn Allskog.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit två ledamöter i förening.

Revisorer

Internrevisor har varit Sergio Maraldo (ordinarie) och Leida Larkeus (revisorssuppleant). Extern revisor har varit Joakim Häll, BoRevision.

Valberedning

Valberedningen består av Elisabet Nilsson och Ulrika Johansson.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 211 medlemmar vid utgången av året. 16 överlåtelse, med tillträde under 2020, har genomförts.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	522	549	572	602	654
Totala intäkter kr/kvm	862	893	930	918	967
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	361	383	381	354	411
Belåning, kr/kvm	6 997	8 426	8 858	9 248	9 691
Drift, kr/kvm	375	379	330	310	301
Energikostnad kr/kvm	140	152	141	134	134

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea. Detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrätts andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Fastigheten har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Längre ner visas hur överskott/sparande har räknats.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 947	10 313	10 750	10 601	11 173
Resultat efter finansiella poster	1 076	1 975	1 886	1 562	2 197
Soliditet	78%	74%	73%	72%	71%

(Nyckeltal i tkr om inget annat anges).

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	9 947 165
Rörelsekostnader	-7 430 858
<u>Finansiella poster</u>	<u>-1 439 987</u>
Årets resultat	1 076 320

Planerat underhåll	637 014
<u>Avskrivningar</u>	<u>2 451 611</u>
Årets sparande	4 164 945

Årets sparande per kvm total yta 361

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	262 102 066	6 829 796	6 313 921	7 442 452	1 975 198
Reservering till fond 2019			644 048	-644 048	
Ianspråktagande av fond 2019			0	0	
Balanserad i ny räkning				1 975 198	-1 975 198
Upplåtelse av lägenheter	4 585 262	7 399 738			
Årets resultat					1 076 320
Beloppet vid årets slut	266 687 328	14 229 534	6 957 969	8 773 602	1 076 320

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat (ingående)	8 773 602
Årets resultat	<u>1 076 320</u>
	9 849 922

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-656 929
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>637 014</u>
Balanserat resultat	9 830 007

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysning.

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 947 165	10 313 378
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 420 140	-4 110 543
Övriga externa kostnader	Not 3	-437 090	-142 223
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-122 017	-125 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 451 611	-2 451 611
Summa rörelsekostnader		-7 430 858	-6 830 164
Rörelseresultat		2 516 307	3 483 214
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 067	23 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 464 054	-1 531 230
Summa finansiella poster		-1 439 987	-1 508 016
Årets resultat		1 076 320	1 975 198

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>373 415 122</u>	<u>375 866 733</u>
		373 415 122	375 866 733
Summa anläggningstillgångar		<u>373 415 122</u>	<u>375 866 733</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		837	7 155
Övriga fordringar	Not 8	2 159 040	3 857 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>230 574</u>	<u>228 559</u>
		2 390 451	4 092 771
Kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000	1 500 000
Kassa och bank	Not 11	2 892 910	2 922 111
Summa omsättningstillgångar		<u>7 283 360</u>	<u>8 514 882</u>
Summa tillgångar		<u>380 698 482</u>	<u>384 381 615</u>

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		280 916 862	268 931 862
Yttre underhållsfond		6 957 969	6 313 921
		<u>287 874 831</u>	<u>275 245 783</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 773 602	7 442 452
Årets resultat		1 076 320	1 975 198
		<u>9 849 922</u>	<u>9 417 650</u>
Summa eget kapital		<u>297 724 753</u>	<u>284 663 433</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>71 500 000</u>	<u>92 340 000</u>
		71 500 000	92 340 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	9 340 000	5 000 000
Leverantörsskulder		412 396	309 907
Övriga skulder	Not 14	116 682	320 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>1 604 651</u>	<u>1 747 826</u>
		11 473 729	7 378 182
Summa skulder		<u>82 973 729</u>	<u>99 718 182</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>380 698 482</u>	<u>384 381 615</u>

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 076 320	1 975 198
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 451 611	2 451 611
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 527 932	4 426 809
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 415	387 332
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-244 453	600 027
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 294 893	5 414 168
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	75 444
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	75 444
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-16 500 000	-5 000 000
Inbetalda insatser	11 985 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 515 000	-5 000 000
Årets kassaflöde	-1 220 107	489 612
Likvida medel vid årets början	8 195 266	7 705 654
Likvida medel vid årets slut	6 975 159	8 195 266

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

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,91% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

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 resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 Byggedaren 1

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 160 638	5 343 664
Individuell mätning el	9 720	0
Hyror	4 849 234	4 958 091
Bredband	2 300	3 082
Övriga intäkter	56 700	90 093
Bruttoomsättning	<u>10 078 592</u>	<u>10 394 930</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-131 424	-81 599
Hyresförluster	-3	47
	9 947 165	10 313 378
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	426 719	419 583
Reparationer	559 550	822 272
El	321 007	273 381
Uppvärmning	1 050 859	1 110 261
Vatten	258 725	371 621
Sophämtning	235 012	186 475
Fastighetsförsäkring	122 669	128 373
Kabel-TV och bredband	95 316	94 860
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	462 344	455 272
Förvaltningsarvoden	202 262	209 122
Övriga driftkostnader	48 662	39 324
Planerat underhåll	637 014	0
	4 420 140	4 110 543
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	39 161
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 214	38 548
Administrationskostnader	294 929	33 084
Extern revision	24 017	23 401
Konsultkostnader	77 380	0
Medlemsavgifter	16 550	8 030
	437 090	142 223
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	93 300	91 596
Revisionsarvode	5 400	5 200
Övriga arvoden	1 950	3 450
Sociala avgifter	21 367	25 540
	122 017	125 786
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 915	2 260
Ränteintäkter skattekonto	11 487	12 870
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 930	6 208
Övriga ränteintäkter	735	1 875
	24 067	23 214
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 464 054	1 530 621
Övriga räntekostnader	0	609
	1 464 054	1 531 230

Bostadsrättsföreningen Byggedaren 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	271 924 561	271 924 561
Ingående anskaffningsvärde mark	120 929 671	120 929 671
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	392 854 232	392 854 232
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-16 987 499	-14 535 887
Årets avskrivningar	-2 451 611	-2 451 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 439 110	-16 987 499
Utgående redovisat värde	373 415 122	375 866 733
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	198 000 000	198 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	18 400 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	8 400 000	8 400 000
Summa taxeringsvärde	360 800 000	360 800 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	67 102	67 142
Skattefordran	9 688	16 760
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 082 250	3 773 155
	2 159 040	3 857 057
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	230 224	227 351
Upplupna intäkter	350	1 208
	230 574	228 559
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	500 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	2 000 000	1 500 000
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	1 917 746	1 912 010
SEB	5 864	45 002
Handelsbanken	3 450	5 000
Övriga bankkonton	965 850	960 099
	2 892 910	2 922 111

Bostadsrättsföreningen Byggedaren 1

Noter	2020-12-31	2019-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	114523	2,39%	2025-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek AB	319984	2,15%	2028-09-30	23 500 000	0
Stadshypotek AB	319985	0,94%	2022-09-30	28 000 000	0
Stadshypotek AB	452151	0,38%	2021-09-30	5 840 000	0
Stadshypotek AB	452192	0,38%	2021-09-30	3 500 000	0
				80 840 000	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 80 840 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 71 500 000

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.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 188 000 000 188 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	9 340 000	5 000 000
	9 340 000	5 000 000

Not 14 Övriga skulder

Momsskuld	112 902	119 756
Källskatt	0	585
Övriga kortfristiga skulder	3 780	200 108
	116 682	320 449

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 136 144	1 097 228
Övriga upplupna kostnader	468 507	650 598
	1 604 651	1 747 826

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

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Denna årsredovisning är elektroniktronskt signerad.

Anders Liif

Britt-Marie Bengtsson

Fereshte Ebrahim

Hans Fågrell

Ove Larsson

Patrik Thölin

Tomas Törner

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats och är signerad elektroniktronskt.

Sergio Maraldo
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bygglédaren 1, org.nr. 769616-6763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bygglédaren 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Byggladaren 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

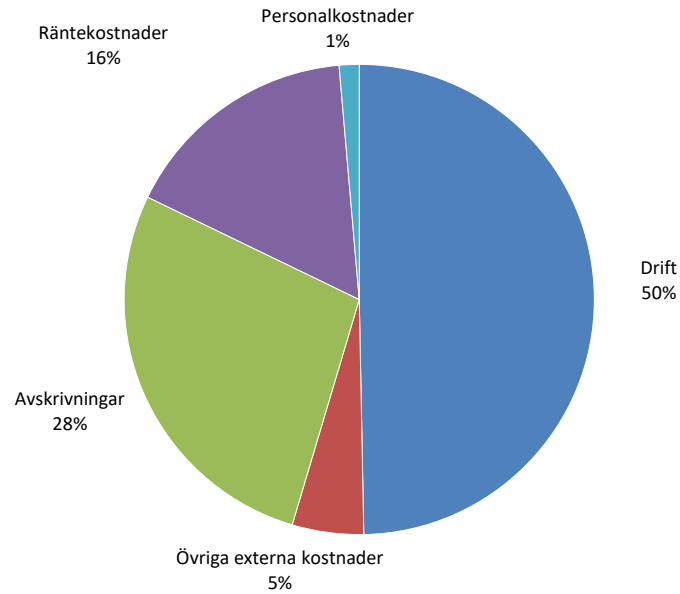
Stockholm den / 2021

.....
Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

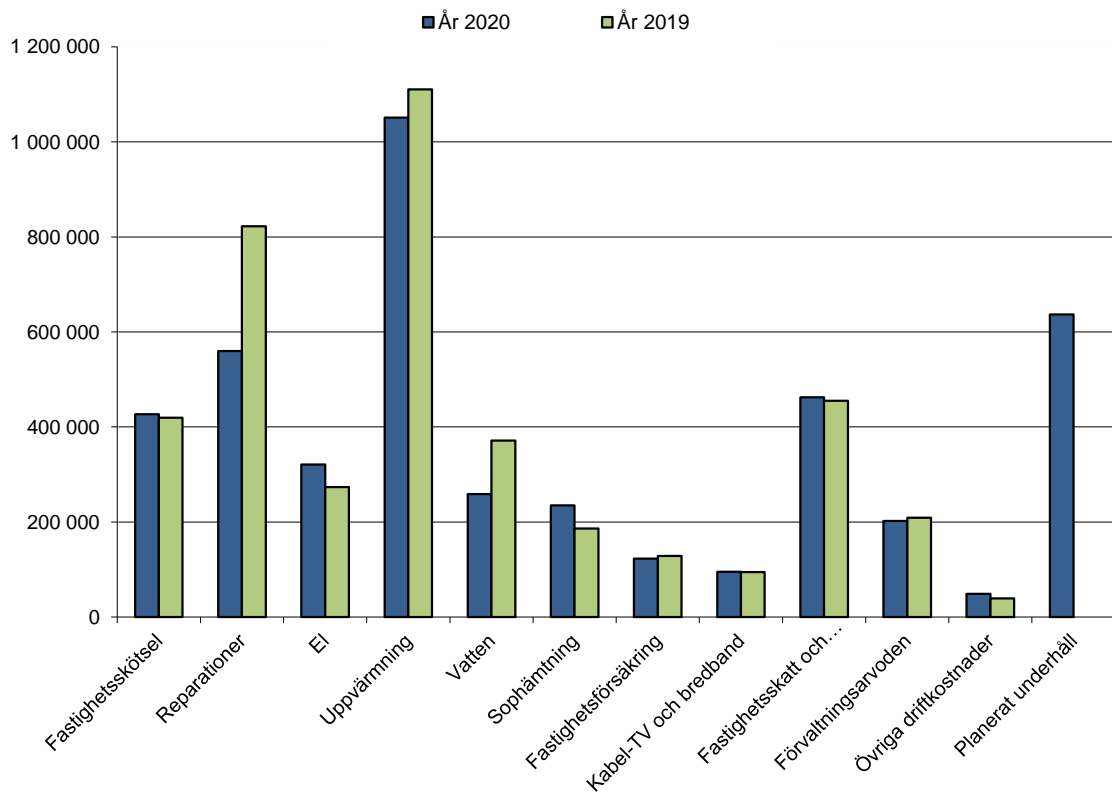
.....
Sergio Maraldo
Av föreningen vald revisor

Bostadsrättsföreningen Byggedaren 1

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

