

Årsredovisning 2020

Brf Skeppargatan 58

Org nr 769612-3467



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 Skeppargatan 58, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 fastigheter 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 11 november 2007.

Föreningens fastighet

Brf Skeppargatan 58 äger och förvaltar fastigheten Gnistan 7 med adress Skeppargatan 58, Stockholm. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet uppfördes 1924 och har en totalyta om 1 658 kvm, varav 1 554 kvm lägenhetsyta och 104 kvm lokalyta.

	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>
Bostadsrätt	19	0	1
Hyresrätt	0	2	10

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Garageplatserna i varmgarage hyrs ut till medlemmar och externa hyresgäster och en av parkeringarna upplåts med bostadsrätt. För närvarande är det ingen kö till garageplatser.

Two av lokalerna ligger i gatuplan och hyrs ut till frisörssalong respektive produktionsbyrå.

Till varje bostadsrättslägenhet hör ett källarförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2020 till 1 429 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 901 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 301 000 kr och markvärdet 47 600 000 kr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Sedan tidigare gällande avtal

Försäkring	Brandkontoret
Bergvärme	Energivärme i Stockholm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Elevio AB
Gas	Stockholm Gas
Hiss	Hissen El Mek. Verkstad AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret Avd. Avfall
Återvinning	Suez Recycling AB
Städning	Trivsamma Hem tom
Bredband	OwnIT Broadband AB
Kabel-TV	Comhem AB
Taskottning	Fasadkungen Norr AB
Finansiering	Handelsbanken, Stadshypotek

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 470 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carl Sjöstedt Christer Gustafsson Daniel Tarschys Anders Hultbom Martina Christensson
Suppleant	Rasmus Bender

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft ett protokollfört sammanträden. Utöver det har löpande ärenden hanterats digitalt.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Valberedning

Johan Lantto

Revisorer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft totalrenovering av samtliga fönster i fastigheten.

Radonmätning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 medlemmar. Under året har en överlåtelse skett.

Tre av föreningens lägenheter har varit uthyrd i andrahand.

Underhåll & Investeringar

Föreningens underhåll följer en upprättad underhållsplan och en långsiktig ekonomisk plan.

Styrelsen konstaterar att efter de tidigare årens renoveringar, återstår endast uppfräschning av källare och källarförråd i underhållsplanen, förutom löpande återkommande underhåll.

Resultat & Finansiell Ställning

Föreningens ekonomi är, trots de betydande investeringar som gjordes i fastigheten under 2010 och 2011, stabil.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 419	1 431	1 304	1 276
Resultat efter finansiella poster	-158	-86	119	-56
Soliditet (%)	52,34	52,57	52,30	51,40
Årsavgift kr/kvm	470	470	392	392
Värme/elkostnad kr/kvm	-67	-137	-101	-92
Vattenkostnad kr/kvm	-29	-31	-26	-33
Räntenetto kr/kvm	-135	-133	-135	-182

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Övriga nyckeltal beräknas per kvm bostadsyta, totalbostadsyta: 1 554 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 989 360	357 564	198 145	-391 453	-86 048	23 067 568
Disposition av föregående års resultat:			67 000	-153 048	86 048	0
Årets resultat					-158 496	-158 496
Belopp vid årets utgång	22 989 360	357 564	265 145	-544 501	-158 496	22 909 072

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-544 501
årets förlust	-158 496
	-702 997

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

67 000
-769 997
-702 997

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 419 018	1 430 983
Summa rörelseintäkter		1 419 018	1 430 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-852 349	-780 604
Övriga externa kostnader	4	-173 141	-184 460
Avskrivningar		-342 662	-342 669
Summa rörelsekostnader		-1 368 152	-1 307 733
Rörelseresultat		50 866	123 250
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 362	-209 298
Summa finansiella poster		-209 362	-209 298
Resultat efter finansiella poster		-158 496	-86 048
Årets resultat		-158 496	-86 048

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 230 180	43 568 995
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	3 847
Summa materiella anläggningstillgångar		43 230 180	43 572 842
Summa anläggningstillgångar		43 230 180	43 572 842
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	477 508	247 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	57 577	58 884
Summa kortfristiga fordringar		535 085	306 420
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 650	0
Summa kassa och bank		6 650	0
Summa omsättningstillgångar		541 735	306 420
SUMMA TILLGÅNGAR		43 771 915	43 879 262

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 346 924	23 346 924
Fond för yttre underhåll		265 145	198 145
Summa bundet eget kapital		23 612 069	23 545 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-544 501	-391 453
Årets resultat		-158 496	-86 048
Summa fritt eget kapital		-702 997	-477 501
Summa eget kapital		22 909 072	23 067 568
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	41 229
Skulder till kreditinstitut	9	8 321 462	20 051 861
Övriga skulder		23 792	23 792
Summa långfristiga skulder		8 345 254	20 116 882
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 230 399	420 000
Leverantörsskulder		20 986	29 347
Skatteskulder		9 301	12 460
Övriga skulder		29 445	27 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	227 458	205 757
Summa kortfristiga skulder		12 517 589	694 812
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 771 915	43 879 262

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-158 496	-86 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		342 662	342 669
Förändring skatteskuld/fordran		-3 159	-23 565
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		181 007	233 056
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 315	-8 224
Förändring av leverantörsskulder		-8 361	-10 351
Förändring av kortfristiga skulder		11 834 297	39 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 008 258	253 642
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-11 771 628	-308 771
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 771 628	-308 771
Årets kassaflöde		236 630	-55 129
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		246 946	302 077
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		483 576	246 948

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	200 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	731 100	731 100
Hyror lokaler	230 193	243 696
P-plats och garage	379 701	376 428
Hysesint, övr objekt ej moms	7 500	7 500
Hysesintäkt bredband	39 336	39 336
Debiterad fastighetsskatt	28 185	29 926
Intäkt vatten, ej moms	0	1 500
Övriga intäkter	3 003	1 497
	1 419 018	1 430 983

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	20 954	0
Städkostnader	34 684	30 407
Snöröjning/sandning	0	16 625
Sotning (ej planerad)	0	1 794
Serviceavtal	14 087	14 309
Hisservice/besiktning	5 145	4 201
Besiktningkostnader	0	3 710
Reparationer	24 723	20 201
Hissreparationer	1 710	17 629
Planerat underhåll	473 982	305 313
Fastighetsel	81 737	125 931
Uppvärmning	22 786	86 684
Vatten och avlopp	44 754	48 237
Avfallshantering	31 661	21 367
Försäkringskostnader	37 281	30 866
Kabel-tv	19 261	14 102
Bredband	38 343	37 961
Förbrukningsinventarier	0	1 267
Förbrukningsmaterial	1 242	0
	852 350	780 604

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	83 010	83 010
Fastighetsavgift	28 580	27 540
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 020
Ekonomisk förvaltning	49 539	47 192
Bankkostnader	1 550	1 550
Underhållsplan	5 801	5 566
Upprättande av energideklaration	0	11 495
Medlems-/föreningsavgifter	4 420	4 340
Övriga poster	240	747
	173 140	184 460

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Ingående avskrivningar	-3 193 144	-2 854 329
Årets avskrivningar	-338 815	-338 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 531 959	-3 193 144
Utgående redovisat värde	43 230 180	43 568 995

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 532	38 532
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 532	38 532
Ingående avskrivningar	-34 685	-30 831
Årets avskrivningar	-3 847	-3 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 532	-34 685
Utgående redovisat värde	0	3 847

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	582	590
Avräkningskonto förvaltare	476 926	246 946
	477 508	247 536

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	12 589	15 536
Förutbetalda kabel-tv och bredband	14 560	14 305
Förutbetald servicekostnad hiss	1 413	1 413
Förutbetalda förvaltningskostnader	12 529	12 040
Övriga förutbetalda kostnader	4 520	4 420
Förutbetald avgift värmepump	11 966	11 169
	57 577	58 883

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,00	2021-06-30	11 810 399	11 810 399
Stadshypotek	1,06	2023-10-30	8 241 462	8 661 462
Stadshypotek	1,07	2023-06-01	500 000	0
			20 551 861	20 471 861
Kortfristig del av långfristig skuld			12 230 399	420 000

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

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 420 000 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 11 810 399 kronor

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna elkostnader	30 459	32 722
Upplupna värmekostnader	915	8 563
Upplupna renhållningskostnader	7 932	6 962
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	2 333	0
Upplupen vattenkostnad	11 234	10 508
Förutbetalda avgifter och hyror	174 585	147 002
	227 458	205 757

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	23 400 000	23 400 000
	23 400 000	23 400 000

Stockholm

Carl Sjöstedt
Ordförande

Christer Gustafsson

Daniel Tarschys

Anders Hultbom

Martina Christensson

Min revisionsberättelse har lämnats