

Årsredovisning

för

Brf Trängen 1

716422-1637

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Trängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-07-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet, Trängen 1 bebyggdes 1939 och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 70 lägenheter varav per 2020-12-31 67 lägenheter var bostadsrätter och 3 lägenheter är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

33 st 1,5 rum och kök

4 st 2 rum och kök

31 st 2,5 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3. 395 kvm

Källare: 377 kvm

Total area: 3. 772 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-27 bestått av:

Ordinarie	Harald Keijer	Ordförande
	Rosita Lindgren	Ledamot
	Johan Johansson	Ledamot
	Jonathan Zaar	Ledamot
	Åsa Winqvist	Ledamot
Suppleanter	Per Grängsjö	
	John Sinclair	

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Katarina Nyberg HQV
Suppleant HQV

Valberedning Daniel Loewenstein
Hélène Berlin

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen igår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ADB Fastighetsservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018-10-11 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2015-08-06 (intervall var 6:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upprättat en särskild bilaga till årsredovisningen om väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Under perioden har 14 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 99 (99) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 709	2 736	2 585	2 819
Resultat efter finansiella poster tkr	-947	-3 076	-1 209	-1 919
Balansomslutning tkr	118 107	119 523	40 035	36 376
Soliditet (%)	100	91	71	69
Kassalikviditet (%)	2 252	747	963	425

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin satser	Upplåtelse avgifter	Uppskrivnings fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 247 598	26 006 198	78 901 000	1 241 489	-13 373 343	-3 075 516
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				393 000	-393 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					-3 075 516	3 075 516
Uppskrivning av markvärde						
Upplåtelse av ny bostadsrätt	91 340	9 683 660				
Årets resultat						-946 913
Belopp vid årets utgång	19 338 938	35 689 858	78 901 000	1 634 489	-16 841 859	-946 913

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-16 841 859
årets förlust	-946 913
	-17 788 772

behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	393 000
i ny räkning överföres	-18 181 772
	-17 788 772

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 709 226	2 736 028
Övriga rörelseintäkter		124 006	3 535
Summa rörelseintäkter		2 833 232	2 739 563
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 256 200	-4 253 501
Övriga externa kostnader	5	-464 012	-258 469
Personalkostnader	6	-234 169	-253 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-773 030	-944 994
Summa rörelsekostnader		-3 727 412	-5 710 469
Rörelseresultat		-894 180	-2 970 906
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 733	-104 610
Resultat efter finansiella poster		-946 913	-3 075 516
Resultat före skatt		-946 913	-3 075 516
Årets resultat		-946 913	-3 075 516

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	111 244 933	112 001 090
Inventarier, verktyg och installationer	8	67 495	84 368
Summa materiella anläggningstillgångar		111 312 428	112 085 458
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		111 315 928	112 088 958
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	236 747	7 403 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 012	23 527
Summa kortfristiga fordringar		262 759	7 426 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 528 438	7 241
Summa kassa och bank		6 528 438	7 241
Summa omsättningstillgångar		6 791 197	7 433 907
SUMMA TILLGÅNGAR		118 107 125	119 522 865

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 028 796	45 253 796
Upskrivning av markvärde		78 901 000	78 901 000
Reservfond		30 000	30 000
Yttre reparationsfond		1 634 489	1 241 489
Summa bundet eget kapital		135 594 285	125 426 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 841 859	-13 373 343
Årets resultat		-946 913	-3 075 516
Summa fritt eget kapital		-17 788 772	-16 448 859
Summa eget kapital		117 805 513	108 977 426
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	0	9 550 000
Summa långfristiga skulder		0	9 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 978	163 338
Övriga skulder		32 165	407 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	190 469	424 601
Summa kortfristiga skulder		301 612	995 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 107 125	119 522 865

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	230 264	348 736
Hysesintäkter, övriga	1 200	1 200
Årsavgifter bostäder	2 341 977	2 269 452
Kabel-TV / Internet	164 249	163 974
Hysesbortfall	-600	-600
Outhyrt bostäder	-27 864	-46 734
	2 709 226	2 736 028

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	275 148	648 300
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	566 152	2 146 572
	841 300	2 794 872

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	68 556	94 769
Besiktning / Serviceavtal	82 218	33 336
Yttre skötsel / Snöröjning	136 913	189 203
Fastighetsel	59 410	97 451
Uppvärmning	542 399	564 201
Vatten	117 278	108 481
Sophämtning	44 371	44 037
Fastighetsförsäkring	75 551	69 598
Kabel-TV / Internet	34 650	158 123
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	100 030	96 390
Fuktskador, under basbelopp	0	3 039
Självrisk/reparation försäkringsskador	153 524	0
	1 414 900	1 458 628

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	19 464	0
Revisionsarvode	15 034	14 435
Förvaltningsarvode	92 260	90 665
Datakommunikation	140 104	34 650
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 558	4 658
Konsultarvoden	11 250	7 500
Övriga förvaltningskostnader	3 810	29 893
Möteskostnad styrelse	0	8 500
Möteskostnad stämma	5 116	2 117
Mäklrarvoden	120 000	60 000
Överlåtelse- pantkostnad	15 612	0
Advokat- och rättegångskostnader, juridiskt biträd	11 108	1 675
Port- Hisstelefon	2 544	0

Lokaltstädning och renhållning	0	4 375
Medlemsavgifter m.m.	14 153	0
	464 013	258 468

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	189 200	182 000
Sociala avgifter	37 176	46 492
Mötesarvoden	0	2 500
Trivselkostnader	0	22 514
Övriga personalkostnader	7 793	0
	234 169	253 506

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	41 617 221	41 617 221
Ingående anskaffningsvärden mark	8 099 000	8 099 000
Uppskrivning av markvärde år 2019	78 901 000	78 901 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 617 221	128 617 221
Ingående avskrivningar	-16 616 131	-15 688 010
Årets avskrivningar	-756 157	-928 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 372 288	-16 616 131
Utgående redovisat värde	111 244 933	112 001 090
Taxeringsvärden byggnader	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärden mark	87 000 000	87 000 000
	131 000 000	131 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	249 628	249 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 628	249 628
Ingående avskrivningar	-165 260	-148 387
Årets avskrivningar	-16 873	-16 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-182 133	-165 260
Utgående redovisat värde	67 495	84 368

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	215 546	179 684
Skattefordringar	21 201	24 841
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	7 198 614
	236 747	7 403 139

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 012	23 527
	26 012	23 527

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Statshypotek	Lånet löst	0	2 000 000
Statshypotek	Lånet löst	0	4 800 000
Statshypotek	Lånet löst	0	2 750 000
		0	9 550 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	0	18 561 000
	0	18 561 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	0	20 010
Förskottsbetalda hyror och avgifter	26 194	219 412
Upplupna uppvärmningskostnader	71 528	74 440
Upplupna elavgifter	5 452	4 506
Upplupna reparationer och underhåll	8 899	51 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 580	9 540
Upplupna VA avgifter	23 816	44 760
	190 469	424 602

Stockholm 2021- -

Harald Keijer
Ordförande

Rosita Lindgren

Johan Johansson

Jonathan Zaar

Åsa Winqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor



Dokumentet är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Undertecknarens identitet är registrerad och listad här nedan.

“Med min signatur bekräftar jag innehållet i ovanstående dokument.”



Serienummer: 5x16Fix7NQX9L+hxjVLMPg

Harald Ulf Keijer
Ordförande

18-03-2021 19:54



Serienummer: A7HUp2+QMa8Ov5rfNfVfqw

Nils Johan Alexander Johansson
Ekonomiansvarig

18-03-2021 19:56



Serienummer: 2qK9vsc6Z5ryY7NBDrEQ

Rosita Anna Linnea Lindgren
Ledamot

18-03-2021 20:16



Serienummer: AvkZ00ieMHociE0A/XZtuQ

Åsa Winqvist
Ledamot

19-03-2021 15:55



Serienummer: RzGQTO3llaHR839Ljl1wEw

Albin Gustaf Jonathan Zaar
Sekreterare

19-03-2021 16:19



Serienummer: /HqK/9twNEq969aGL+3YVA

KATARINA NYBERG
Revisor

29-03-2021 15:38

Detta dokument är signerat med Visma Addos tjänst för digital signering.
Certifikat i detta dokument är säkra och validerade med hjälp av de matematiska hashfunktionerna i originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och har en tidsstämpel med ett certifikat från en pålitlig tredje part. Alla kryptografiska signeringscertifikat är inbäddade i PDF-filen och kan användas för godkännande i framtiden.

Hur man verifierar att dokumentet är i original

Detta dokument är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader ser du att det är certifierat i Visma Addos signeringstjänst. Detta garanterar att innehållet i dokumentet är oförändrat.

Du kan verifiera de kryptografiska signeringscertifikaten i dokumentet med Visma Addos validator på denna webbsida
<https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Utöver detta dokument kan ett eller flera dokument och bilagor höra till försändelsen.
Alla dokument i försändelsen är listade nedan. I händelseloggen
står alla åtgärder som relaterar till signeringen av dokumentet.

Dokument i försändelsen

Detta dokument

Årsredovisning_3947_Brf Trängen 1 200101-201231.pdf

Ovanstående dokument och bilagor som lämnats in i signerad form har skickats till alla parter via e-post eller en nedladdningslänk. Undertecknaden är ansvarig för nedladdning och säker lagring av dokument och bilagor.

Ladda ner dokument

Om du som undertecknare har fått en länk där du kan ladda ner dokumenten kommer den att vara giltig i upp till 10 dagar efter mottagande. Därefter kommer dokumenten att raderas från Visma Addo.

Händelselogg för dokument

Händelselogg för dokumentet

2021-03-18 19:37 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-18 19:37 En avisering har skickats till Harald Keijer
2021-03-18 19:43 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Harald Keijer
2021-03-18 19:54 Harald Ulf Keijer har signerat dokumentet Årsredovisning_3947_Brf Trängen 1 200101-201231.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 5x16Fix7NQX9L+hxjVLMpg)
2021-03-18 19:54 Alla dokument har undertecknats av Harald Keijer
2021-03-18 19:54 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-18 19:54 En avisering har skickats till Johan Johansson
2021-03-18 19:55 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Johan Johansson
2021-03-18 19:55 Nils Johan Alexander Johansson har signerat dokumentet Årsredovisning_3947_Brf Trängen 1 200101-201231.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: A7HUp2+QMa80v5rfNfVfqw)
2021-03-18 19:56 Alla dokument har undertecknats av Johan Johansson
2021-03-18 19:57 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-18 19:57 En avisering har skickats till Rosita Lindgren
2021-03-18 20:16 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Rosita Lindgren
2021-03-18 20:16 Rosita Anna Linnea Lindgren har signerat dokumentet Årsredovisning_3947_Brf Trängen 1 200101-201231.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: 2qK9vvsce6Z5ryY7NBDrEQ)
2021-03-18 20:16 Alla dokument har undertecknats av Rosita Lindgren
2021-03-18 20:16 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-18 20:16 En avisering har skickats till Åsa Winqvist
2021-03-19 15:47 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Åsa Winqvist
2021-03-19 15:55 Åsa Winqvist har signerat dokumentet Årsredovisning_3947_Brf Trängen 1 200101-201231.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: AvkZO0ieMH0ciE0A/XZtuQ)
2021-03-19 15:55 Alla dokument har undertecknats av Åsa Winqvist
2021-03-19 15:55 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-19 15:55 En avisering har skickats till Jonathan Zaar
2021-03-19 16:19 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Jonathan Zaar
2021-03-19 16:19 Albin Gustaf Jonathan Zaar har signerat dokumentet Årsredovisning_3947_Brf Trängen 1 200101-201231.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: RzGQTO3llaHR839Ljl1wEw)
2021-03-19 16:19 Alla dokument har undertecknats av Jonathan Zaar
2021-03-19 16:19 Underskriftsprocessen har startat
2021-03-19 16:19 En avisering har skickats till Katarina Nyberg
2021-03-20 16:19 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-21 16:19 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-22 16:19 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-23 16:19 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-24 16:20 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-25 16:20 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-26 11:26 Dokumentet öppnades via länken som skickades till Katarina Nyberg
2021-03-26 16:20 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-27 16:20 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-28 17:20 Meddelande har skickats till mottagaren (Katarina Nyberg)
2021-03-29 15:38 KATARINA NYBERG har signerat dokumentet Årsredovisning_3947_Brf Trängen 1 200101-201231.pdf via BankID Sverige (Unikt ID: /HQK/9twNEq969aGL+3YVA)
2021-03-29 15:38 Alla dokument har undertecknats av Katarina Nyberg