

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 157-2021050405278713-annualreport.pdf

Storlek: 259486 byte

Hashvärde SHA256:

5459ee6987e972583481e75ce4f115275e6aea431097c951f22758a925449681

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

MALIN SIEKKINEN

Signerat med BankID 2021-05-04 10:06 Ref: 133a1f1b-2f59-4cfc-ba9a-ffc8b0a020eb

GUSTAV SKÄRBRING

Signerat med BankID 2021-05-04 10:06 Ref: 03fed575-58be-4090-8681-3010181bde18

Helén Matilda Susanne Liljenroth

Signerat med BankID 2021-05-04 10:46 Ref: a1aaca87-e1f3-4c05-a90f-edc98881380d

Petter Lundquist

Signerat med BankID 2021-05-04 11:20 Ref: 027723dd-f833-456f-b893-5b7c172e4409

JIMMY ENEQVIST

Signerat med BankID 2021-05-05 08:40 Ref: 974a1174-b4c0-4ffc-8483-8b616e63742c

EVA HÄRELIND ERIKSSON

Signerat med BankID 2021-05-05 08:48 Ref: 4f2e2d00-cbda-4a29-ac19-05be5442a58e

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Valnöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-15. Föreningens stadgar registrerades samma dag hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Kommun
----------------------	------------	--------

Valnöten 3	1884	Stockholm
------------	------	-----------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Styrelsen har upphandlat en ny underhållsplan som färdigställdes 2018. Syftet var att lägga fram en långsiktig plan för att säkerställa ett förebyggande underhåll så att fastigheten hålls i gott skick, att fastigheten ej är under- eller överfinansierad, samtidigt som föreningens ekonomi beaktas. Allt för att lägenheterna ska vara trivsamma att bo och leva i och behålla sina värden. Planen kommer att löpa över de kommande 20 åren och bestå av information om vilka åtgärder som behöver göras, när åtgärderna infaller i tiden samt vilka kostnader som åtgärderna innebär. Detta innebär att vi kan förutse och planera för finansieringen fastighetsunderhållet. Planen skall uppdateras löpande efter teknisk besiktning.

Förvaltningen av fastigheten

2020 har varit det åttonde året som den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvården legat ut på olika företag. BoTema AB har skött den ekonomiska förvaltningen. Svefab har ansvarat för den tekniska förvaltningen, samtidigt som Städhuset i Stockholm AB har ansvarat för städningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande genomförts:

Fastighetsunderhåll och drift:

- Föreningsdag höst och vår med iordningställande av innergård inkl planteringar
- Garantiarbete efter stamreovering

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
5	28	2	2

Överlåtelser

Under året har 4 lägenheter överlåtit och för närvarande är 3 andrahandsuthyrningar beviljade av styrelsen.

Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Petter Lundquist, ordförande
Gustav Skärbring
Helen Liljenroth
Malin Siekkinen
Jimmy Eneqvist

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten under året samt en extrastämma. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2019 hölls den 20 februari 2020 med 14 medlemmar närvarande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 120	1 086	1 270	879	858
Resultat efter finansiella poster	334	-482	-5 202	-140	-369
Soliditet (%)	78,6	76,8	71,0	-10,0	-8,3
Årsavg per kvm bostadsyta	469	469	467	288	288
Lån per kvm bostadsyta	4 502	4 737	6 188	3 882	3 882

Föreningens ekonomi

Budget

Under 2020 års stämma antogs en budget för kommande år. Budgeten ligger till grund för den ekonomiska planering som beräknats utefter föreningens kostnader och intäkter.

Årets resultat

För 2020 visar föreningen resultat uppgående till 334 434,80 kronor. Avskrivningarna uppgår till -144 319 kronor vilket ger ett rörelseresultat på 478 753,80 kronor.

Räntenettet för 2020 uppgår till -113 333,00 kronor.

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av marknadsräntorna, ett fortsatt väl planerat förebyggande underhåll av fastigheten, samt att medlemmarna fortsatt bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

Förändring av eget kapital

	Belopp vid	Disp av föreg	Förändring	Totalt
	årets ingång	års resultat	under året	
Medlemsinsatser	12 800			12 800
Uppskrivningsfond	38 660 000			38 660 000
Upplåtelseavgift	3 678 400			3 678 400
Balkongfond	14 616		10 799	25 415
Fond för yttre underhåll	1 199 841		255 351	1 455 192
Inbetalningar hiss			1 612 086	1 612 086
Balanserat resultat	-7 200 807	-481 793	-255 351	-7 937 951
Årets resultat	-481 793	481 793	334 435	334 435
Belopp vid årets utgång	35 883 057	0	1 957 320	37 840 377

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 937 951
årets vinst	334 435
	-7 603 516
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	255 351
i ny räkning överföres	-7 858 867
	-7 603 516

Företagets 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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 046 947	1 013 303
Övriga rörelseintäkter	2	261 990	117 913
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 308 937	1 131 216
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-249 961	-579 373
Driftskostnader	4	-312 815	-324 310
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-101 464	-352 997
Personalkostnader	6	-52 565	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-144 319	-144 319
Summa rörelsekostnader		-861 124	-1 453 567
Rörelseresultat		447 813	-322 351
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 378	-159 442
Summa finansiella poster		-113 378	-159 442
Resultat efter finansiella poster		334 435	-481 793
Resultat före skatt		334 435	-481 793
Årets resultat		334 435	-481 793

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 022 665	40 022 665
Inventarier, verktyg och installationer		5 648 178	5 792 497
Summa materiella anläggningstillgångar		45 670 843	45 815 162
Summa anläggningstillgångar		45 670 843	45 815 162
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 304	4 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 474	44 897
Summa kortfristiga fordringar		38 778	49 246
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 429 081	886 545
Summa kassa och bank		2 429 081	886 545
Summa omsättningstillgångar		2 468 259	936 191
SUMMA TILLGÅNGAR		48 139 102	46 751 353

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 303 286	3 691 200
Uppskrivningsfond		38 660 000	38 660 000
Fond för yttre underhåll		1 480 608	1 214 458
Summa bundet eget kapital		45 443 894	43 565 658
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 937 951	-7 200 807
Årets resultat		334 435	-481 793
Summa fritt eget kapital		-7 603 516	-7 682 600
Summa eget kapital		37 840 378	35 883 058
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 590 000	7 620 000
Summa långfristiga skulder		7 590 000	7 620 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 400 723	2 890 723
Leverantörsskulder		20 989	88 482
Skatteskulder		18 219	9 457
Övriga skulder		24 561	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 232	259 633
Summa kortfristiga skulder		2 708 724	3 248 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 139 102	46 751 353

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Sedan 2018 sker ingen avskrivning på byggnaden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Gård	2,00
Maskinpark tvättstuga	10,00

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Avgift	1 041 547	1 012 503
Hyra lokal ej moms	0	800
Terass	5 400	0
	1 046 947	1 013 303

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Internet	73 258	70 292
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 644	6 209
Ersättning andrahandsuthyrning	7 540	8 140
Avgift varmvatten	43 047	33 272
Försäkring ersättning	132 500	0
	261 989	117 913

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation & UH	-49 582	-358 803
El	-98 952	-128 180
Vatten och avlopp	-49 508	-47 157
Sophämtning	-44 082	-39 569
Källsortering	-5 744	-5 664
Markytor, trädgård	-2 093	0
	-249 961	-579 373

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-44 844	-43 896
Entrémattor	-10 570	-10 360
Övriga fastighetskostnader	-24 358	-20 414
Fastighetsförsäkring	-41 243	-40 461
Anticimex	0	-19 988
Kabel-tv	-9 973	-9 272
Bredband	-65 340	-65 340
F-skötsel	-41 685	-44 403
Fastighetsskatt	-72 614	-67 988
Snöröjning	-2 188	-2 188
	-312 815	-324 310

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-6 000	-6 000
Förändr. revisionskost	-250	-1 250
Konsulttjänster	-8 025	-262 270
Fastighetsförvaltning	-67 852	-66 800
Möteskostnader	-11 186	-8 543
Bankkostnader	-3 119	-3 194
Föreningsavgift	-5 030	-4 940
Föränd styrelsearvode	-2	0
	-101 464	-352 997

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	-40 000	-40 000
Lagstadgade sociala avgifter	-12 565	-12 568
	-52 565	-52 568

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Gård	-130 381	-130 381
Tvättstuga	-13 938	-13 938
	-144 319	-144 319

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden - Byggnad		
Vid årets början	40 212 832	40 212 832
Utgående anskaffningsvärde	40 212 832	40 212 832
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-190 167	-190 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	40 022 665	40 022 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	22 957 000	22 957 000
Mark	62 160 000	62 160 000
	85 117 000	85 117 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	2 117 000	2 117 000
	85 117 000	85 117 000
Ackumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad		
Vid årets början	6 658 411	6 658 411
Utgående anskaffningsvärde	6 658 411	6 658 411
Ackumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad		
Vid årets början	-865 914	-721 595
Årets avskrivningar enligt plan	-144 319	-144 319
Utgående avskrivning enligt plan	-1 010 233	-865 914
Planenligt restvärde vid årets slut	5 648 178	5 792 497
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	5 648 178	5 792 497
	45 670 843	45 815 162

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,55	2023-10-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	1,17	2021-03-08	1 160 000	1 650 000
Stadshypotek	1,42	2021-03-15	1 010 723	1 010 723
Stadshypotek	0,99	2023-03-30	1 990 000	2 000 000
Stadshypotek	1,15	2023-03-30	1 970 000	1 980 000
Stadshypotek	1,52	2023-12-01	1 980 000	1 990 000
Stadshypotek	1,42	2021-02-08	230 000	230 000
			9 990 723	10 510 723
Kortfristig del av långfristig skuld			2 400 723	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	13 301 000	13 301 000
	13 301 000	13 301 000

Inga eventalförpliktelser

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av fönster

Byte av tak

Byggnation av hiss i gathus

Byggnation av lägenheter i båda vindsutrymmen

Underskrifter

Stockholm

Petter Lundquist
Ordförande

Gustav Skärbring

Helen Liljenroth

Malin Seikkinen

Jimmy Eneqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Eriksson
Revisor