

Årsredovisning 2020

BRF ARHOLMA I BLÅSUT

769620-3764



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ARHOLMA I BLÅSUT

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 4 augusti 2009.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, i Stockholms län.

FÖRENINGENS FASTIGHET

Föreningen äger fastigheten Arholma 3 i Stockholms kommun.

Byggnaden uppfördes under åren 2009-2011. Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 3 497 kvm. Föreningen har 34 st garageplatser varav 5 är laddnings platser (inomhus), 7 kantstensparkeringar (utomhus) och 2 st MC-platser (inomhus) vilka upplåts separat till medlem mot särskild avgift.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring upp till 2 000 000 kr.

Samfällighet

Föreningen är andelsägare i Blåsuts Samfällighetsförening. I den ingår fyra gemensamhetsanläggningar och föreningens andel är 9 procent.

Gemensamhetsanläggningarna är:

GA 1 - gator med tillhörande belysning, stödmurar samt dagvattenledning i Hållövägen

GA 2 - parkmark och konstnärlig utsmyckning med tillhörande belysning

GA 3 - garageinfart fram till garageporten på Arholma 1 samt tak och mur och två skorstenar för till- respektive frånluft till garagen

GA 4 - markparkering

Styrelsens arbete

Föreningen ekonomi är till stor del beroende av ränteläget. Föreningen har två bundna och ett rörligt lån hos Nordea. Den genomsnittliga räntan för året har uppgått till 1,01 procent.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan föreningen bildades. Ingen höjning är planerad

Genomfört och planerat underhåll

Inga större renoveringar har skett. De insatser som gjort är mer av karaktären löpande underhåll.

De större åtgärder som skett under året är att:

- Installation av 5 laddnings platser i garaget. Det har till hälften finansierats av bidrag från Naturvårdsverket. (Avskrivningstid om 10 med resultatpåverkan från 2021)
- Byte av de två soppdörrarna till stabilare dörrar. (I sin helhet resultatförts under 2020)
- Beslut om byte av trapphusbelysningen i alla fyra hus till armatur med LED. (Betalning och avskrivningstid från januari 2021)

Försäkringsärenden

Föreningen har under året inte haft något försäkringsärende. En fuktskada som uppstod i en lägenhet har inte hanterats som ett försäkringsärende för föreningen, då föreningens kostnadsdel låg under föreningens självrisk.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020.

Styrelse

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman den 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Birgitta Elvås	Ordförande
Johan Wallström	Ledamot
Hans Lundborg	Ledamot
Björn Stålbom	Ledamot
Ana Flink	Ledamot
Susanna Helsing	Suppleant
Henrik Bergfors	Suppleant
Sebastian Lindqvist	Suppleant
Michael Kender	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Mona Larsson, sammankallande , Barbro Löfgren och Fakhri Sikhelaskami utgör fr.o.m. stämman den 28 maj



VALBEREDNING

2020 valberedning.

REVISORER

Frida Sylvén Parameter Revision

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Etcon Fasighetsteknik AB
Städservice	Renvik AB
Markskötsel	Magnus & CG Landerholm HB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Elnät	Ellevio AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Bredband och TV	Telia Sverige AB
Hissar	Kone AB
Sophämtning och Återvinning	Stockholm Avfall AB med underleverantörer
Larm och Jour	Securitas Sverige AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 021	2 955	2 986	2 988
Resultat efter fin. poster	-451	-435	-430	-368
Soliditet, %	80	79	78	78
Yttre fond	928	808	678	549
Taxeringsvärde	111 000	111 000	87 000	87 000
Bostadsyta, kvm	3 497	3 497	3 497	3 497
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	700	700
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 716	8 912	9 533	9 583
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	1,11	1,01	1,21
Belåningsgrad, %	20,03	20,33	21,58	21,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	110 855	-	-	110 855
Upplåtelseavgifter	15 297	-	-	15 297
Fond, yttre underhåll	808	-	121	928
Balanserat resultat	-3 162	-435	-121	-3 717
Årets resultat	-435	435	-451	-451
Eget kapital	123 364	0	-451	122 913

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 717
Årets resultat	-451
Totalt	-4 168

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	129
Balanseras i ny räkning	-4 297
	-4 168

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		3 021	2 955
Rörelseintäkter		4	429
Summa rörelseintäkter		3 025	3 384
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 702	-2 062
Övriga externa kostnader	8	-168	-109
Personalkostnader	9	-138	-135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 158	-1 158
Summa rörelsekostnader		-3 166	-3 463
RÖRELSERESULTAT		-141	-79
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-310	-357
Summa finansiella poster		-310	-355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-451	-435
ÅRETS RESULTAT		-451	-435

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	152 141	153 299
Pågående projekt		119	0
Summa materiella anläggningstillgångar		152 260	153 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 260	153 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	10
Övriga fordringar	13	2	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89	74
Summa kortfristiga fordringar		100	118
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 801	1 879
Summa kassa och bank		1 801	1 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 900	1 997
SUMMA TILLGÅNGAR		154 161	155 296

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 152	126 152
Fond för yttre underhåll		928	808
Summa bundet eget kapital		127 080	126 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 717	-3 162
Årets resultat		-451	-435
Summa fritt eget kapital		-4 168	-3 596
SUMMA EGET KAPITAL		122 913	123 364
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 364	30 992
Summa långfristiga skulder		18 364	30 992
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 115	173
Leverantörsskulder		172	227
Skatteskulder		73	71
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	525	471
Summa kortfristiga skulder		12 884	941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 161	155 296

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arholma i Blåsut har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2011 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 715 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	3	0
Hysesintäkter, p-platser	397	336
Årsavgifter, bostäder	2 448	2 448
Övriga intäkter	177	600
Summa	3 025	3 384

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	127	141
Fastighetsskötsel	94	95
Snöskottning	15	15
Städning	154	167
Trädgårdsarbete	118	117
Övrigt	1	0
Summa	508	536

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	0	172
Reparationer	183	343
Summa	183	515

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Laddstation elbilar	0	0
Inglasning balkonger	0	9
Försäkringsärende Hållövägen 18	0	0
Summa	0	9

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	391	399
Sophämtning	111	111
Uppvärmning	145	155
Vatten	74	71
Summa	721	737

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	135	139
Fastighetsförsäkringar	35	55
Fastighetsskatt	37	36
Kabel-TV	17	0
Samfällighet	36	36
Övrigt	30	0
Summa	290	266

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	12
Juridiska kostnader	49	0
Kameral förvaltning	41	40
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	59	38
Summa	168	109

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	29	30
Styrelsearvoden	109	105
Summa	138	135

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	309	357
Summa	310	357

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	160 808	160 808
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	160 808	160 808
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 509	-6 351
Årets avskrivning	-1 158	-1 158
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 667	-7 509
Utgående restvärde enligt plan	152 141	153 299
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 000</i>	<i>45 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 000	67 000
Taxeringsvärde mark	44 000	44 000
Summa	111 000	111 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	331	331
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	331	331
Ingående ackumulerad avskrivning	-331	-331
Utgående ackumulerad avskrivning	-331	-331
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2	35
Summa	2	35

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	10	13
Försäkringspremier	24	23
Förvaltning	17	10
Kabel-TV	3	0
Räntor	5	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	22
Summa	89	74

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2021-04-14	1,20 %	10 915	10 973
Nordea Hypotek	2020-02-13	0,95 %		11 234
Nordea	2020-05-07	0,93 %		8 958
Nordea	2022-04-20	0,58 %	9 782	
Nordea Hypotek	2024-04-17	0,64 %	9 782	
Summa			30 478	31 165

Varav kortfristig del 12 115

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	10	0
El	36	33
Förutbetalda avgifter/hyror	237	236
Kabel-TV	4	0
Löner	76	76
Sociala avgifter	24	24
Städning	9	9
Uppvärmning	15	17
Utgiftsräntor	37	32
Vatten	19	18
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58	26
Summa	525	471

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	47 334	47 334
Summa	47 334	47 334

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Kortfristig lån i Nordea med omsättning 2021-04 har förlängts till 2025.

Underskrifter

Ort och datum

Birgitta Elvås
Ordförande

Ana Flink
Ledamot

Björn Stålbom
Ledamot

Hans Lundborg
Ledamot

Johan Wallström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Parameter revision
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor