



Årsredovisning 2020

BRF BASTUKATTEN I STOCKHOLM

769604-2394



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BASTUKATTEN I STOCKHOLM

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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

Brf Bastukatten

769604-2394

Årsredovisning 2020

Förvaltning ekonomisk: Nabo (2006-01-01)

Förvaltning teknisk: Tived Fastighetsservice AB (1999)

Försäkring: Trygg Hansa - fullvärdesförsäkring med ansvarsförsäkring för styrelse.

Sammanträden: Under året har styrelsen träffats regelbundet en gång i månaden, bortsett från sommar och jul- och nyårshelger.

Föreningsinformation: Föreningen består av 41 st bostadsrätter.

Fastigheten: Vi besiktigade fastigheten 2012 och arbetar enligt en underhållsplan. Inga stora renoveringsbehov föreligger. Fastigheten mår bra.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda underhåll: Inga större underhåll har gjorts under året.

Föreningen har under året upplåtit en tidigare hyresrätt med bostadsrätt.

Arvode: Ett prisbasbelopp utgår för styrelsemedlemmarna att dela på.

Styrelsens sammansättning: Viggo Cavling (ordförande), Jessica Frykman (kassör), Peter Majanen (sekreterare), Petra Krödel (ledamot), Magnus Nilsson (ledamot), Mattias Hambræus Victorsson (ledamot), Sofia Akhter (suppleant).

Auktoriserad Revisor: Tommy Donath, Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 64 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 7 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 115	1 101	1 120	1 131
Resultat efter fin. poster	-741	-959	-477	-576
Soliditet, %	98	97	97	97
Yttre fond	1 271	1 579	1 438	1 297
Taxeringsvärde	65 600	65 600	47 000	47 000
Bostadsyta, kvm	1 943	1 943	1 943	1 943
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	557	561	561	545
Lån per kvm bostadsyta, kr	244	296	360	399
Genomsnittlig skuldränta, %	1,52	2,19	2,19	2,22
Belåningsgrad, %	1,44	1,73	2,08	2,27

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	25 342	-	534	25 876
Upplåtelseavgifter	19 779	-	2 546	22 325
Fond, yttre underhåll	1 579	-	-308	1 271
Balanserat resultat	-10 309	-959	308	-10 961
Årets resultat	-959	959	-741	-741
Eget kapital	35 431	0	2 339	37 770

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 961
Årets resultat	-741
Totalt	-11 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	197
Att från yttre fond i anspråk ta	-346
Balanseras i ny räkning	-11 553
	-11 702

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		1 115	1 101
Rörelseintäkter		2	80
Summa rörelseintäkter		1 117	1 181
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 254	-1 544
Övriga externa kostnader	8	-113	-109
Personalkostnader	9	-76	-67
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406	-406
Summa rörelsekostnader		-1 850	-2 126
RÖRELSERESULTAT		-733	-945
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-8	-14
Summa finansiella poster		-8	-14
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-741	-959
ÅRETS RESULTAT		-741	-959

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	32 931	33 327
Maskiner och inventarier	12	126	136
Summa materiella anläggningstillgångar		33 057	33 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 060	33 466
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	7
Övriga fordringar	14	5 401	2 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54	49
Summa kortfristiga fordringar		5 468	2 877
Kassa och bank			
Kassa och bank		5	7
Summa kassa och bank		5	7
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 473	2 884
SUMMA TILLGÅNGAR		38 533	36 350

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 201	45 121
Fond för yttre underhåll		1 271	1 579
Summa bundet eget kapital		49 472	46 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 961	-10 309
Årets resultat		-741	-959
Summa fritt eget kapital		-11 702	-11 269
SUMMA EGET KAPITAL		37 770	35 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	475
Summa långfristiga skulder		0	475
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	475	100
Leverantörsskulder		77	127
Skatteskulder		6	4
Övriga kortfristiga skulder		1	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	204	203
Summa kortfristiga skulder		763	444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 533	36 350

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bastukatten i Stockholm 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	69 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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, bostäder	0	20
Årsavgifter, bostäder	1 083	1 071
Övriga intäkter	26	82
Övriga årsavgifter	8	8
Summa	1 117	1 181

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	7	62
Fastighetsskötsel	82	96
Städning	54	59
Trädgårdsarbete	79	52
Övrigt	37	24
Summa	260	293

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	21	104
Summa	21	104

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Renovering lgh 14 1003	346	174
Fjärrvärme	0	331
Summa	346	505

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	41	44
Sophämtning	50	51
Uppvärmning	307	322
Vatten	56	53
Summa	454	470

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	4	4
Fastighetsförsäkringar	40	39
Fastighetsskatt	59	56
Kabel-TV	71	73
Summa	173	172

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	46	45
Revisionsarvoden	30	26
Övriga förvaltningskostnader	37	38
Summa	113	109

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	15	14
Styrelsearvoden	47	46
Övriga arvoden	15	8
Summa	76	67

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	8	14
Summa	8	14

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	41 354	41 354
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	41 354	41 354
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 027	-7 631
Årets avskrivning	-396	-396
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 423	-8 027
Utgående restvärde enligt plan	32 931	33 327
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 490</i>	<i>12 490</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 600	23 600
Taxeringsvärde mark	42 000	42 000
Summa	65 600	65 600
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	235	235
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	235	235
Ingående ackumulerad avskrivning	-99	-88
Avskrivningar	-10	-10
Utgående ackumulerad avskrivning	-109	-99
Utgående restvärde enligt plan	126	136
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats branschorganisation	3	3
Summa	3	3

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	3	1
Nabo Klientmedelskonto	5 388	2 809
Skattekonto	12	11
Övriga fordringar	-2	0
Summa	5 401	2 821

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	17	16
Förvaltning	17	12
Kabel-TV	18	18
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	3
Summa	54	49

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-01	1,35 %	475	575
Summa			475	575
Varav kortfristig del			475	100

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	6	5
Förutbetalda avgifter/hyror	92	90
Löner	30	30
Sociala avgifter	9	9
Uppvärmning	40	44
Utgiftsräntor	1	0
Vatten	9	9
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
Summa	204	203

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	16 100	16 100
Summa	16 100	16 100

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Viggo Cavling
Ordförande

Peter Majanen
Sekreterare

Jessica Frykman
Kassör

Petra Krödel
Ledamot

Magnus Nilsson
Ledamot

Mattias Hambraeus Victorsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Öhrlings PricewaterhouseCooper AB
Tommy Donath
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HyOEYtHDO-HygONYFHwO
Document	ÅR 2020 Brf Bastukatten.pdf
Pages	16
Sent by	Emelie Ovenholm

Signing parties

Viggo Cavling	viggo.cavling@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Peter Majanen	peter.majanen@quattroporte.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Petra Krödel	pkrodel@kth.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Magnus Andreas Nilsson	magnusanilsson@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Mattias Victorsson Hambraeus	mattias.hv@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jessica Victoria Frykman	jessica.frykman@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tommy Donath	tommy.donath@pwc.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to magnusanilsson@gmail.com 2021-04-27 14:53:10 CEST,
E-mail invitation sent to viggo.cavling@gmail.com 2021-04-27 14:53:10 CEST,
E-mail invitation sent to pkrodel@kth.se 2021-04-27 14:53:10 CEST,
E-mail invitation sent to peter.majanen@quattroporte.se 2021-04-27 14:53:10 CEST,
E-mail invitation sent to mattias.hv@gmail.com 2021-04-27 14:53:10 CEST,
E-mail invitation sent to jessica.frykman@gmail.com 2021-04-27 14:53:10 CEST,
Clicked invitation link Viggo Cavling Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-27 15:41:47 CEST,IP address: 188.151.140.170
Document viewed by Viggo Cavling Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.85 Safari/537.36,2021-04-27 15:41:48 CEST,IP address: 188.151.140.170
Clicked invitation link Mattias Victorsson Hambraeus Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-27 15:42:04 CEST,IP address: 83.187.174.185

Document viewed by Mattias Victorsson Hambraeus

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-G960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.82 Mobile Safari/537.36,2021-04-27 15:42:05 CEST,IP address: 83.187.174.185

Document signed by VIGGO CAVLING

Birth date: 1969/11/19,2021-04-27 15:49:24 CEST,

Document signed by Mattias L H Victorsson Hambraeus

Birth date: 1982/06/19,2021-04-27 19:22:58 CEST,

Clicked invitation link Jessica Victoria Frykman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-29 10:54:58 CEST,IP address: 188.151.142.49

Document viewed by Jessica Victoria Frykman

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-29 10:54:59 CEST,IP address: 188.151.142.49

Document signed by JESSICA FRYKMAN

Birth date: 1987/03/15,2021-04-29 10:55:48 CEST,

Clicked invitation link Magnus Andreas Nilsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-02 20:17:53 CEST,IP address: 188.151.140.51

Document viewed by Magnus Andreas Nilsson

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-02 20:17:53 CEST,IP address: 188.151.140.51

Document signed by Magnus Nilsson

Birth date: 1980/11/18,2021-05-02 20:22:50 CEST,

Clicked invitation link Petra Krödel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-03 15:16:06 CEST,IP address: 130.237.27.71

Document viewed by Petra Krödel

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36 Edg/90.0.818.51,2021-05-03 15:16:07 CEST,IP address: 130.237.27.71

Document signed by Ann Petra Elisabeth Krödel

Birth date: 1969/12/05,2021-05-03 15:16:47 CEST,

Clicked invitation link Peter Majanen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-03 16:43:10 CEST,IP address: 188.151.107.39

Document viewed by Peter Majanen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-03 16:43:11 CEST,IP address: 188.151.107.39

Document signed by Ove Peter Majanen

Birth date: 1965/09/06,2021-05-03 16:43:44 CEST,

E-mail invitation sent to tommy.donath@pwc.com

2021-05-03 16:43:45 CEST,

Clicked invitation link Tommy Donath

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 10:02:35 CEST,IP address: 84.17.219.58

Document viewed by Tommy Donath

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-05-05 10:02:37 CEST,IP address: 84.17.219.58

Document signed by TOMMY DONATH

Birth date: 1987/03/25,2021-05-05 13:45:48 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

