

Årsredovisning
för
Brf Birgersgården

702000-1736

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Birgersgården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-08-29, men var innan dess en bostadsförening (BF upa) bildad 1921-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 65 st. Av föreningens medlemslägenheter har 7 st överlåtit under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 3 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Andrahandsuthyrning beviljas av styrelsen efter ansökan av medlem och medges i enlighet med normal praxis. En ansökan kan maximalt sträcka sig 12 månader i tid och ska ges till styrelsen i god tid före planerad utyrning. Styrelsen har beslutat att korttidsuthyrning ej accepteras.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fram till årsstämman 2020-06-09

Josefine Arner	Ordförande
Simon Nylander	Ledamot, kassör
Andia Gemsjö	Ledamot
Mats Eriksson	Suppleant

Från och med årsstämman 2020-06-09

Josefine Arner	Ordförande
Simon Nylander	Ledamot, kassör
Patrick Nordström	Ledamot
Andia Gemsjö	Suppleant
Mats Eriksson	Suppleant

Valberedning

Amanda Kaller och Nina Gyllenhoff fick förtroendet att sätta ihop en valberedning.

Revisorer

Staffan Svedin (pension från höst 2020) Stockholm AB	Ordinarie, extern revisor	HQV
Lena Normann Stockholm AB	Ordinarie, extern revisor	HQV

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden och årsstämman hölls 2020-06-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Väduren 11 uppfördes under åren 1913-1918 efter ritningar från 1913 och består av två flerbostadshus fördelat som gathus (port A och B) med sex våningar plus markplan, respektive gårdshus (port C) med fyra våningar plus markplan. Fastigheten förvärvades 1921.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring genom Söderberg & Partners försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totala yta uppgår till 3 594 kvm, vilka fördelar sig på 2 771 kvm bostäder och 823 kvm lokaler.

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt, 1 lokal med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen av de 43 st lägenheterna som upplåts med bostadsrätt är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13 st	14 st	6 st	10 st

Information om fastigheten

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Kvm</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>	<u>Kontraktstyp</u>
Inramningsaffär	135	Nej	2023-08-31	3-årig m förlängning
Café	48	Nej	2023-01-06	3-årig m förlängning
Elgrossbutik	640	Nej		Bostadsrättslokal

I föreningen finns även följande gemensamma anläggningar:

Tvättstuga, plan 6 i B-trapphuset
Cykelställ på gården

Byggnadens tekniska status

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>	<u>Ev kommentarer</u>
Stambyte	1993	Senast utförda arbeten
Elstigare	1993	3-faskablar till alla lgh
Fönsterrenovering	1998	Kittning, målning utvändigt
Fasader mot gården	2005	Totalrenovering av puts, stuprör
Bredband, fastighetsnät	2005	100/100 Mbps (kablarna klarar 1 Gbps)
Fjärrvärmecentral	2008	Byte
Trapphus och entréer	2009	Renovering; målning, el och belysning, brandförstärk. åtgärder, renovering av entrédörrar och ny porttelefon
Tak på gathuset	2011	Ommålning av plåt
Tryckstegringspump	2012	Byte pga dåligt tryck i fastighetens vattensystem
Vattenledning	2012	Byte och isolering av inkommande vattenledning från gatan till ramverkstan
Värmeåtgärder	2012	Nya radiatorer installerades hos New Look, Lgh nr 044, samt i bostadsrättslokal
Balkonger B- och C Hus	2013	Balkonger uppfördes av Fästab AB
Spolning av samtliga stammar	2014	Solna Högtryck
Entréer	2017	Byte av lås, mekanik (passersystem) i portar
Tvättmaskiner och torktumlare	2018	Nya och energisparande tvättmaskiner och ny torktumlare
Selektivt stambyte C Hus	2019	Stambyte i några lgh i C Hus som upptäckts vid läcka
OVK	2019	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförd

Notering

Mot bakgrund av vattenläcka 2019 genomfördes en grundlig genomgång av samtliga stammar som visade att samtliga stammar med undantag för en stam i C-huset ser bra ut. Beslut att denna stam successivt ska stambytas i samband med renoveringar samt att skicket ska kontrolleras med max 3 års mellanrum tills dess att den är bytt i sin helhet. Övriga stammar ska fortsätta spolas och filmas var 4-5 år enligt rekommendation.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Arcada AB. Det tekniska underhållet och vaktmästartjänst har skötts av HSB.

Kabel-tv och internet

Föreningen har avtal för kabel-tv med Comhem. Digital-tv och HDTV fås med dekoder under privat abonnemang.

Föreningen har ett egenägt fastighetsnät för internetanslutning av alla lägenheter. Bredbandshastigheten är 100/100 Mbps (ner/upp). Därutöver har föreningen tecknat ett nyttjanderättsavtal med Stokab för att förbereda en anslutning till ett öppet fibernät.

Väsentliga händelser och genomförda åtgärder under räkenskapsåret

Givet covid-19 har det varit ett relativt lugnt år för föreningen där inga större investeringar har gjorts. Fönsterrenovering har diskuterats men inget beslut är taget.

Medlemsinformation

Styrelsen har regelbundet uppdaterat hemsidan med löpande nyheter samt skickat ut ett längre medlemsbrev under året för att informera om vad som sker i föreningen och vad styrelsen arbetar med. Styrelsen har även uppmuntrat medlemmarna att prenumerera på digitala nyheter via hemsidan.

Föreningens ekonomi

Kassaflödet under året blev +813 tkr och föreningens likviditet är god med ca 1,7 Mkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande låga 13% av taxeringsvärdet och banksskulden är nu 8,7 mkr vilket per kvm bostadsrättsyta är dryga 3 Tkr/kvm bostadsyta, vilket är en låg skuld. Intäkterna från årsavgifter och hyror är i linje med fg år. Kostnaderna har över lag minskat, endast räntekostnaderna har ökat något, vilket tillsammans med att mindre underhåll än året innan har genomförts ger att resultatet är högre i år.

Sammanfattningsvis ser ekonomin mycket bra ut.

Ekonomiska resurser för långsiktigt underhåll

Föreningens överskott för att generera resurser för långsiktigt underhåll benämns "underhållsöverskott" och består av intäkterna minus drifts- förvaltnings- och kapitalkostnader. Detta överskott kan likviditetsmässigt placeras antingen på bankkonto, i kort- eller långfristiga placeringar eller genom amortering av föreningens lån. Redovisningsmässigt består reserverna av summan av fond för yttre underhåll, ackumulerade avskrivningar samt fritt eget kapital.

Föreningens långsiktiga underhållsöverskott enligt resultaträkningen 2020 uppgick till 763 tkr (fg år 433 tkr) eller 212 kr/kvm (120 kr/kvm)

Generellt bedöms en byggnads genomsnittliga underhållskostnader ligga inom spannet 200-300 kr/kvm och är beroende på byggnadens kvalitet.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Intäkter (tkr)	2 216	2 675	2 212	2 139	2 195
Lokalhyor/kvm bostadsyta (kr)	198	193	190	188	186
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	553	553	553	553	576
Lån/kvm bostadsyta (kr)	3 149	3 178	3 206	3 325	3 567
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	13	14	15	14	14
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	133	142	147	145	145
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	19	17	17	17	16

Totalytan uppgår till 3 594 kvm och bostadsytan till 2 771 kvm.

Nyckeltalet för årsavgifter inkluderar även den separata värmedebiteringen.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	396	2 343	2 392	-4 669	-401	61
Disposition av föregående års resultat:				-401	401	0
Avsättning yttre fond			329	-329		0
Nyttjande yttre fond			-347	347		0
Årets resultat					187	187
Belopp vid årets utgång	396	2 343	2 374	-5 052	187	248

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 051 813
årets vinst	187 194
	-4 864 619

behandlas så att

Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-89 081
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	328 632
i ny räkning överföres	-5 104 170
	-4 864 619

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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
Föreningens intäkter	1		
Årsavgifter och hyror		2 141 205	2 146 685
Övriga intäkter		75 000	527 855
		2 216 205	2 674 540
Föreningens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-161 759	-223 729
Reparationer	3	-43 594	-738 540
Periodiskt underhåll	4	-89 081	-347 125
Taxebundna kostnader	5	-936 425	-972 372
Administrations, förvaltnings och övriga kostnader	6	-117 712	-126 565
Personalkostnader		-122 220	-119 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 145	-487 145
		-1 957 936	-3 015 068
Rörelseresultat		258 269	-340 528
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		1 080	0
Räntekostnader		-72 155	-60 845
		-71 075	-60 845
Resultat efter finansiella poster		187 194	-401 373
Årets resultat	7	187 194	-401 373

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	8	1 875 000	1 875 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Mark		595 500	595 500
Byggnader och fastighetsförbättringar	9	5 121 527	5 608 672
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
		5 717 027	6 204 172
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 594 827	8 081 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 449	0
Aktuella skattefordringar		33 680	0
Övriga fordringar		49 422	12 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 401	613 774
		162 952	625 876
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare		1 692 484	877 393
Kassa och bank		4	2 054
Summa omsättningstillgångar		1 855 440	1 505 323
SUMMA TILLGÅNGAR		9 450 267	9 587 295

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		396 120	396 120
Uppåtelseavgifter		2 342 750	2 342 750
Fond för yttre underhåll		2 373 728	2 392 221
		5 112 598	5 131 091
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 051 813	-4 668 934
Årets resultat		187 194	-401 373
		-4 864 619	-5 070 307
Summa eget kapital		247 979	60 784
Långfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut	12	2 000 000	8 727 000
Övriga skulder		20 400	20 400
Summa långfristiga skulder		2 020 400	8 747 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 727 000	79 000
Leverantörsskulder		272 109	548 737
Aktuella skatteskulder		0	-35 864
Övriga skulder		1 647	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	37 277	29 993
Förutbetalda avgifter och hyror		143 855	157 245
Summa kortfristiga skulder		7 181 888	779 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 450 267	9 587 295

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader och fastighetsförbättringar (10 år - 150 år)	10% - 0,67%
Inventarier, verktyg och installationer (5 år)	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 1 Föreningens intäkter

	2020	2019
Årsavgifter	974 102	974 102
Värmedebitering	559 436	559 436
Hyror lokaler	548 448	535 892
Kommunikation (TV, Tele, IT)	41 280	41 280
Överlåtelsesumma lokal	75 000	0
Försäkringsersättning	0	527 855
Övriga intäkter	7 791	23 418
Pant & överlåtelseintäkt (motsvaras av kostnad)	10 148	12 558
	2 216 205	2 674 541

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetssköts entreprenad	39 688	37 892
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	1 881
Städning entreprenad	77 159	75 234
Fastighetsskötsel gård	0	34 697
Hiss	14 034	13 786
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	27 500
Serviceavtal	8 125	8 125
Förbrukningsmateriel fastighet (namnskyltar mm)	18 881	11 304
Förbrukningsinventarier fastighet	3 872	13 310
	161 759	223 729

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation VVS	3 239	22 772
Reparation tvättstuga	5 759	0
Reparation portar	4 699	10 286
Reparation ventilation	8 050	0
Reparation elinstallationer	1 909	2 280
Reparation hiss	14 176	10 841
Teknisk förvaltning	2 228	4 336
Vattenskada	3 534	688 025
	43 594	738 540

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll stammar och VVS	0	347 125
Periodiskt underhåll tak	89 081	0
	89 081	347 125

Not 5 Taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	45 904	51 410
Uppvärmning	478 950	509 047
Vattenkostnader	67 967	62 792
Renhållningskostnader	71 793	92 291
Försäkring	105 824	94 133
Kommunikation (TV, Tele, IT)	50 529	49 424
Fastighetsskatt	115 458	113 274
	936 425	972 371

Not 6 Administrations, förvaltnings och övriga kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	54 448	53 761
Revisionsarvoden (extern revisor)	24 375	25 625
Föreningsavgifter	5 590	5 490
Bankkostnader	2 250	1 900
Kostnader för stämma	10 290	8 750
Övriga förvaltningskostnader	10 611	18 486
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	10 148	12 553
	117 712	126 565

Not 7 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Redovisat resultat	187 194	-401 373
Justering för avskrivningskostnader	487 145	487 145
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	89 081	347 125
Underhållsöverskott	763 420	432 897

Byggnadsytan är 3 594 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 212 kr/kvm (120 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet och kan framgå mer exakt av en lång underhållsplan men det bör sannolikt ligga i intervallet 200-300 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 8 Hyresrätter och liknande rättigheter

Egna lokaler (återköp av lokal mellan A-B porten 4)

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 875 000	1 875 000
Utgående redovisat värde	1 875 000	1 875 000

Not 9 Byggnader och fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 606 983	12 606 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 606 983	12 606 983
Ingående avskrivningar	-6 998 311	-6 511 166
Årets avskrivningar	-487 145	-487 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 485 456	-6 998 311
Utgående redovisat värde	5 121 527	5 608 672
Taxeringsvärden byggnader	31 125 000	31 125 000
Taxeringsvärden mark	78 419 000	78 419 000
	109 544 000	109 544 000
Bokfört värde byggnader	4 526 027	5 013 172
Bokfört värde mark	595 500	595 500
	5 121 527	5 608 672

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 978	159 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 978	159 978
Ingående avskrivningar	-159 978	-159 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 978	-159 978
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 400	8 431 400
	20 400	8 431 400

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,65	2021-04-30	1 386 250	1 407 500
Stadshypotek	0,60	2021-07-31	5 336 500	5 398 500
SEB	1,18	2024-04-28	2 000 000	2 000 000
			8 722 750	8 806 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 727 000	79 000

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristig. Därutöver klassificeras avtalade amorteringar för nästkommande år som kortfristig skuld.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen elkostnad	1 327	1 586
Upplupna räntekostnader	7 826	7 222
Övriga upplupna kostnader	8 124	1 185
	37 277	29 993

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	11 275 000	11 275 000
	11 275 000	11 275 000

Stockholm den 16 april 2021

Josefin Arner
Ordförande

Simon Nylander

Patrick Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

HQV Stockholm AB

Lena Normann
Auktoriserad revisor