

Årsredovisning

för

BRF Svej

769605-3144

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Svejik, 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Höken 29 med adress Östgötagatan 32 i Katarina församling, omfattande 41 lägenheter och fyra lokaler.

Fakta om vår fastighet

Huset uppfördes 1930/1931 och ritades av arkitekt Ture Sellman. Fastigheten är kulturklassad i näst högsta graden och exempel på tidig modernism. Det är byggt i putsat tegel med stomme i betong. Fönstren är original med valsade glas. I trapphuset finns en målning som visar hur kvarteret såg ut på 20-talet. Byggherren 1930 var Fastighets AB Labor och byggmästaren hette B E Bärlin.

Runt 1990 gjordes en yttre upprustning av fasaden och fönstren målades om. Huset blev då ljusgult och fick vita fönstersnickrier. En större upprustning och ombyggnation genomfördes hösten 1995 och våren 1996. Vid denna renovering byttes yttertak, elsystem, vatten och avlopp, lägenhetsdörrar, kök- och badrum totalrenoverades. Tak sänktes för att ge plats åt ventilation och kablar. Lägenheterna ljudisolerades också i tak och vägg mot grannlägenheter. En ny tvättstuga byggdes och i källaren gjordes utrymmen för lägenhetsförråd. I samband med ombyggnaden iordningsställdes också tre vindslägenheter, en på våning fem samt två på våning sex.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

I juni 2000 förvärvades fastigheten Höken 29 inklusive markytan om drygt 500 kvm av Brf Svejik

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Fastigheten omfattar totalt yta på 2 047 kvm, varav 1 744 kvm avser bostäder samt 303 kvm avser lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Inredningsbutik	134 kvm	2023-09-30
Restaurang	115 kvm	2022-09-30
Fotograf-studio	33 kvm	2023-09-30
Bokhandel	21 kvm	2021-09-30

Under året har hyreskontraktet för Bokhandeln sagts upp för omförhandling av villkor.

Under året har restaurangen flyttat och lokalen togs över av en ny restaurang. Kontraktet omförhandlades

i samband med det.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Corona-pandemin

På grund av Covid19-pandemin övergick styrelsen till digitala styrelsemöten. Pandemin har inneburit ökad arbetsbelastning på styrelsen under verksamhetsåret.

Lokalhyresgästerna som haft det utmanande har fått en tillfälligt nedsatt hyra i enlighet med de riktlinjer och statliga bidrag som riksdagen beslutat om (50% nedsatt hyra under ett kvartal, varav statligt stöd utgår med hälften av nedsättningen).

Ny leverantör av ekonomisk förvaltning

Styrelsen har bytt ekonomisk förvaltare till Nabo. Vi förväntar oss dels lägre kostnader, dels en modernare hantering av dokumenthantering med högre grad av möjlighet till styrning och kontroll. Bytet skedde från årsskiftet 2020/2021.

Pågående tvist med medlem

Polisen har efter spaning och tillslag i en lägenhet i vår fastighet meddelat att prostitutionsverksamhet har förekommit. Styrelsen har med anledning därför beslutat om en uppsägning av den berörda medlemmens nyttjanderättsavtal. Denne har motsatt sig beslutet och styrelsen har därför drivit frågan till domstol. I en första prövning i tingsrätten fick styrelsen rätt. I domen förpliktigades medlemmen att avflytta från lägenheten. Domen har dock överklagats och hovrätten har beslutat att ge prövningstillstånd. Målet kommer att avgöras på handlingarna, dvs det blir inte en ny muntlig förhandling. Hovrätten beräknar att målet kommer att avgöras under året (2021).

Övriga väsentliga händelser under verksamhetsåret

Styrelsen följer en underhållsplan och förutom löpande underhåll har styrelsen under 2020: avslutat projektet fönsterrenovering genom avslutande putslagningar av fönstersmygar, genomfört en OVK, radonmätning samt uppdatering av Energideklarationen, arbetat med en långsiktig lösning kring placeringen av restaurangens ventilationssystem, genomfört en stamspolning av samtliga stammar, initierat arbeten för ökad trygghet och säkerhet inklusive en utredning av modernare låssystem samt trygghetskameror uppdaterat ordningsregler.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av TekAB:

Teknisk förvaltning

Medlemsinformation

Antalet lägenheter i föreningen är 41 st och under året har sex lägenheter överlåtits. Vid en överlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Antalet medlemmar vid räkenskapets början: 51 st
Antalet tillkommande medlemmar under året: 7 st
Antalet frånträdande medlemmar under räkenskapsåret: 6 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

Styrelsen

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening. Styrelsen har under året haft tio protokollförda möten och haft följande sammansättning;

2020-01-01--2020-05-18

Karolina Renhed, Ledamot (Ordförande)
Carmen Stefan, Ledamot
David Sunnerfors, Ledamot
Anders Wickström, Ledamot
Helena Jönsson, Ledamot
Victoria Engdahl, Suppleant
Catarina Hasslev, Suppleant

2020-05-18--2020-12-31

Karolina Renhed, Ledamot (Ordförande)
Carmen Stefan, Ledamot
David Sunnerfors, Ledamot
Anders Wickström, Ledamot
William Naversten, Ledamot
Olof Kernell, Suppleant
Fredrik Hjälms, Suppleant

Revisor
Brita Schumacher

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2020.

På grund av Corona-läget bordlades inkomna motioner till en extrastämma den 15 oktober 2020.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen har ett negativt kassaflöde på 6 112 kr.
Föreningen redovisar ett underskott på 417 318 kr orsakat i första hand av avskrivningarna på fastigheten. Årets resultat framgår i resultaträkningen.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har under året varit oförändrade.

Lån

Föreningen hade i slutet av 2020 ett lån hos Nordea Hypotek om sammanlagt 8 016 580 kr. Styrelsen har i slutet av året omförhandlat föreningens lånevillkor och de tre tidigare lånen har samlats i ett enda lån för enklare administrations hantering. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 562	1 600	1 533	1 488	1 498
Resultat efter finansiella poster	-437	-1 761	-205	-299	-33
Soliditet (%)	78,0	76,0	80,0	80,0	81,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	425	424	425	425	425
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 597	5 055	4 138	4 138	4 138

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 837 768	6 409 549	-2 709 208	-1 761 097	29 777 012
Disp av föreg års resultat			-1 761 097	1 761 097	0
Förändring under året				-437 318	-437 318
Belopp vid årets utgång	27 837 768	6 409 549	-4 470 305	-437 318	29 339 694

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-4 470 306
årets förlust	-437 318
	-4 907 624

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 907 624
	-4 907 624

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			
Nettoomsättning	1	1 562 117	1 600 167
Övriga rörelseintäkter	2	180 745	23 812
Summa rörelseintäkter		1 742 862	1 623 979
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-869 793	-2 263 698
Driftskostnader	4	-604 967	-447 306
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-158 018	-120 634
Personalkostnader	6	-76 603	-77 334
Avskrivningar	7	-411 206	-411 206
Summa rörelsekostnader		-2 120 587	-3 320 178
Rörelseresultat		-377 725	-1 696 199
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 593	-64 899
Summa finansiella poster		-59 593	-64 899
Resultat efter finansiella poster		-437 318	-1 761 098
Årets resultat		-437 318	-1 761 098

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

37 339 199

37 750 405

Summa materiella anläggningstillgångar

37 339 199

37 750 405

Summa anläggningstillgångar

37 339 199

37 750 405

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 027

0

Övriga fordringar

4 056

9 756

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 519

39 234

Summa kortfristiga fordringar

28 602

48 990

Kassa och bank

Kassa och bank

432 222

1 547 216

Summa kassa och bank

432 222

1 547 216

Summa omsättningstillgångar

460 824

1 596 206

SUMMA TILLGÅNGAR

37 800 023

39 346 611

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 247 317	34 247 317
Summa bundet eget kapital		34 247 317	34 247 317
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 470 306	-2 709 208
Årets resultat		-437 318	-1 761 098
Summa ansamlad förlust		-4 907 624	-4 470 306
Summa eget kapital		29 339 693	29 777 011
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		105 010	105 010
Summa långfristiga skulder		105 010	105 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 016 580	8 816 580
Leverantörsskulder		53 949	292 320
Skatteskulder		25 948	17 731
Övriga skulder		36 667	52 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 176	285 468
Summa kortfristiga skulder		8 355 320	9 464 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 800 023	39 346 611

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

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.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Standardförbättringar	100
Fönsterrenoveringar	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	741 116	738 601
Hyror lokaler	742 794	772 186
Fast.skatt	78 207	89 380
	1 562 117	1 600 167

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 752	5 395
Övriga ersättningar och intäkter	36 857	2 137
Fettavskiljaren	14 245	16 280
Intäkter OVK	60 906	0
Stöd från Boverket	58 985	0
	180 745	23 812

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-441 230	-1 821 372
El	-41 155	-45 868
Värme	-262 099	-275 935
Vatten och avlopp	-59 193	-58 443
Sophämtning/renhållning	-28 057	-29 534
Källsortering	-38 059	-32 545
	-869 793	-2 263 697

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-61 691	-59 374
Obl besiktningkost OVK,hiss	-150 264	-5 365
Hisservice	-14 303	-27 679
Fettavskiljare	-12 873	-7 215
Övriga fastighetskostnader	-33 809	-16 413
Entremattor	-4 731	0
Fastighetsförsäkring	-39 523	-36 439
Anticimex	-20 344	-21 156
Kabel-tv	-11 238	-12 139
F-skötsel	-43 766	-46 434
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-147 969	-145 837
Bredband	-64 455	-64 936
Snöröjning	0	-4 320
	-604 966	-447 307

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-20 012	-19 648
Konsultarvoden	-65 075	-24 982
Fastighetsförvaltning	-64 488	-62 270
Möteskostnader	-1 675	-6 292
Bankkostnader	-6 769	-7 442
	-158 019	-120 634

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	-57 300	-58 584
Sociala avgifter	-19 303	-18 750
	-76 603	-77 334

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-380 488	-380 488
Ombyggnad	-30 718	-30 718
	-411 206	-411 206

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	42 276 500	42 276 500
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	42 276 500	42 276 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 852 781	-4 472 293
Årets avskrivningar enligt plan	-380 488	-380 488
Utgående avskrivning enligt plan	-5 233 269	-4 852 781
Planenligt restvärde vid årets slut	37 043 231	37 423 719
Taxeringsvärde		
Byggnad	32 809 000	32 809 000
Mark	42 129 000	42 129 000
	74 938 000	74 938 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	66 000 000	66 000 000
Lokaler	8 938 000	8 938 000
	74 938 000	74 938 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	694 406	694 406
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	694 406	694 406
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-367 720	-337 002
Årets avskrivningar enligt plan	-30 718	-30 718
Utgående avskrivning enligt plan	-398 438	-367 720
Planenligt restvärde vid årets slut	295 968	326 686
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader	32 815 581	33 196 069
Mark	4 227 650	4 227 650
Ombyggnad	295 968	326 686
	37 339 199	37 750 405

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,986	2020-02-13	0	700 000
Nordea Hypotek	0,672	2020-12-18	0	7 316 580
Nordea Hypotek	0,886	2020-02-28	0	800 000
Nordea Hypotek	0,497	2021-12-20	8 016 580	0
			8 016 580	8 816 580
Kortfristig del av långfristig skuld			8 016 580	8 816 580

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000
	21 100 000	21 100 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Karolina Renhed
Ordförande

Carmen Stefan

Andreas Wickström

David Sunnerfors

William Naversten

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

Signering

ÅR BRF Svejik 2020

✓ Signerat

Administratör

Karolina Renhed

ID

16190982967f9f268f433f42efb1334c1bba5ec33d

Kontrollsumma

5547614699a7e9cd780fc29e654ec7413711920d59cf2bfcc176fc7471f6c798

Parter

👤 197409054082

Karolina Renhed

Signerat med Mobilt BankID

Anna Karolina Renhed

2021-04-22 15:32 98.128.229.93



👤 198207290068

Brita Schumacher

brita.schumacher@gmail.com

Signerat med Mobilt BankID

Brita Schumacher

2021-04-25 16:53 185.113.98.94



👤 196103312010

Anders Wickström

anders.wickstrom@brfsvejk.se

Signerat med Mobilt BankID

Bengt Anders Wickström

2021-04-23 18:16 81.233.206.142



👤 199005042552

David Sunnerfors

david.sunnerfors@brfsvejk.se

Signerat med Mobilt BankID

David Ingvar Sunnerfors

2021-04-22 16:02 213.114.135.49



👤 198304200846

Carmen Stefan




carmen.stefan@brfsvejk.se

Signerat med Mobilt BankID

Carmen Georgeta Stefan

2021-04-22 15:59 46.39.107.34



 197008284056

William Naversten

william.naversten@brfsvejk.se



Signerat med Mobilt BankID

Erik Gustav William Naversten

2021-04-25 16:43 81.233.160.78

