

Årsredovisning
för
Brf Vårdträdet i Annedal

769625-1599

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

Styrelsen för Brf Vårdrådet i Annedal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019–07–01 – 2020–06–30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 augusti 2012.

Föreningens tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Tappen 4 i Stockholms kommun den 31 januari 2013 och har därefter uppfört två flerbostadshus.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 556 kvm. Föreningen disponerar 31 parkeringsplatser, varav alla är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår de först femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler, gäller garaget.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Nytt taxeringsvärdet för 2019 är 108 091 000 kr, varav byggnadsvärdet är 71 091 000 kr och markvärde 37 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2013.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 696 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde om inte föreningen i sin resultaträkning gör avskrivning på föreningens fastighet. Då föreningens avskrivning på fastigheten är högre än avsättningen till fond för yttre underhåll görs ingen avsättning till fonden.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 november 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Viktor Johansson Carl Wildung Kevin Lindvall
Suppleant	Loi Albringer

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Revisorer

Ole Deurell
Parameter Revision AB

Valberedning

Johnny Esper

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga särskilda händelser skett i föreningen. Ett av föreningens tre lån har amorterats med 500 tkr samt beslutats om en löpande amortering på 120 tkr/år. Under nästa räkenskapsår kommer den långsiktiga underhållsbudgeten fastslås med målet att säkerställa framtida likviditet och därmed kunna besluta om ytterligare amortering.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2014 och inga planerade underhåll föreligger.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 30 juni 2020 71 medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 12 medlemmar utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	2 868	2 910	2 824	2 872
Resultat efter finansiella poster	-213	-597	-278	-319
Resultat exkl avskrivningar	622	246	564	523
Soliditet (%)	76,6	76,4	76,5	76,5
Fastighetslån/kvm (kr)	10 642	10 783	10 826	10 826
Årsavgift/kvm (kr)	696	696	696	696

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 880 000	366 250	-1 030 043	-541 192	127 675 015
Disposition av föregående års resultat:			-541 192	541 192	0
Årets resultat				-216 613	-216 613
Belopp vid årets utgång	128 880 000	366 250	-1 571 235	-216 613	127 458 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 571 235
årets förlust	-216 612
	-1 787 847

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 787 847
	-1 787 847

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-07-01	2018-07-01
	1	-2020-06-30	-2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 868 081	2 910 300
Övriga rörelseintäkter	3	60 530	156 465
Summa rörelseintäkter		2 928 611	3 066 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 538 115	-1 969 312
Övriga externa kostnader	5	-163 269	-198 011
Personalkostnader	6	-52 568	0
Avskrivningar		-842 461	-842 461
Summa rörelsekostnader		-2 596 413	-3 009 784
Rörelseresultat		332 198	56 981
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 790	-653 897
Summa finansiella poster		-544 790	-653 897
Resultat efter finansiella poster		-212 592	-596 916
Skatter			
Skatt avseende tidigare år	7	-4 020	55 724
Årets resultat		-216 612	-541 192

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	8	162 276 583	163 112 705
Inventarier, verktyg och installationer	9	95 103	101 442
Summa materiella anläggningstillgångar		162 371 686	163 214 147
Summa anläggningstillgångar		162 371 686	163 214 147
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 353
Övriga fordringar	10	3 062 710	2 225 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	224 178	358 541
Summa kortfristiga fordringar		3 286 888	2 592 587
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		635 192	1 251 467
Summa kassa och bank		635 192	1 251 467
Summa omsättningstillgångar		3 922 080	3 844 054
SUMMA TILLGÅNGAR		166 293 766	167 058 201

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 246 250	129 246 250
Summa bundet eget kapital		129 246 250	129 246 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 571 235	-1 030 044
Årets resultat		-216 612	-541 192
Summa fritt eget kapital		-1 787 847	-1 571 236
Summa eget kapital		127 458 403	127 675 014
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	37 844 338	38 344 338
Summa långfristiga skulder		37 844 338	38 344 338
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		9 400	9 400
Leverantörsskulder		126 026	180 274
Skatteskulder		20 910	16 890
Övriga skulder		32 086	63 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	802 603	768 662
Summa kortfristiga skulder		991 025	1 038 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 293 766	167 058 201

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Årsavgifter	2 471 300	2 476 770
Garage	262 727	288 823
El	134 054	144 707
	2 868 081	2 910 300

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Avgifter för andrahandsuthyrning	2 365	4 363
Försäkringsersättning	0	139 660
Övriga rörelseintäkter *	58 166	12 443
	60 531	156 466

* Innehåller en kreditfaktura avseende underhåll hissar från föregående år på 56 601,93 kr samt återbetalning på avslutat abonnemang hos Telia med 1430 kr.

Not 4 Driftskostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Fastighetsskötsel	110 497	45 685
Städkostnader	49 620	37 970
Serviceavtal	43 798	7 719
Besiktningkostnader	5 350	2 360
Inköp av parkeringstjänster	41 540	42 140
Gemensamhetsanläggning	47 514	22 174
Reparationer	60 754	289 302
Planerat underhåll	51 896	346 056
Fastighetsel	393 791	516 273
Vatten och avlopp	77 376	42 813
Avfallshantering	25 540	26 112
Försäkringskostnader	29 441	31 598
Tomträttsavgäld	444 000	444 000
Bredband	120 900	77 479
Systematiskt brandskyddsarbete	35 779	0
Övriga kostnader	320	37 631
	1 538 116	1 969 312

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Fastighetsskatt	20 910	16 890
Telefoni	0	46 682
Revisionsarvode	56 541	28 438
Ekonomisk förvaltning	56 062	65 467
Bankkostnader	2 132	1 212
Medlems-/föreningsavgifter	2 750	8 045
Övriga poster	24 874	31 278
	163 269	198 012

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Styrelsearvode	40 000	0
Sociala avgifter	12 568	0
	52 568	0

Not 7 Skatt avseende föregående år

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ombokning av tidigare felaktigt bokförd skattekostnad från tidigare år.	4 020	55 724
	4 020	55 724

Not 8 Byggnader och tomträtt

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	167 224 338	167 224 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 224 338	167 224 338
Ingående avskrivningar	-4 111 633	-3 275 511
Årets avskrivningar	-836 122	-836 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 947 755	-4 111 633
Utgående redovisat värde	162 276 583	163 112 705
Taxeringsvärden byggnader	71 091 000	66 689 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	32 000 000
	108 091 000	98 689 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	126 788	126 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 788	126 788
Ingående avskrivningar	-25 346	-19 007
Årets avskrivningar	-6 339	-6 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 685	-25 346
Utgående redovisat värde	95 103	101 442

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	118 767	262 066
Avräkningskonto förvaltare	2 943 943	1 963 627
	3 062 710	2 225 693

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Tomträttsavgäld	111 000	111 000
Fastighetsförsäkring	32 877	29 441
Försäkringsersättning	0	139 660
Bredband	30 225	30 225
Mätdata	9 923	6 863
Jouravtal hiss	5 890	5 203
Ekonomisk förvaltning	14 156	13 875
Medlemsavgift	2 750	0
Fastighetsjour	1 697	0
Serviceavtal	2 990	0
Fastighetsskötsel	0	11 187
Samfällighetsavgift	12 670	11 087
	224 178	358 541

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
SEB - 3796 9907	0,88	2023-12-28	12 314 779	12 814 779
SEB - 3796 9869	1,26	2022-12-28	12 714 779	12 714 779
SEB - 3796 9745	1,59	2023-05-28	12 814 780	12 814 780
			37 844 338	38 344 338

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Reservering för färdigställande	500 000	500 000
Räntekostnader	2 624	3 417
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	32 855	32 855
Revision	39 900	32 000
Fastighetsel	7 805	7 324
Avfallskostnader	2 121	2 090
Vatten- och avlopp	11 335	0
Fastighetsskötsel extra	2 536	0
Städning	3 750	0
Förutbetalda avgifter och hyror	199 677	190 976
	802 603	768 662

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	38 444 338	38 444 338
	38 444 338	38 444 338

Stockholm 2020-

Viktor Johansson

Kevin Lindvall

Carl Wildung

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ole Deurell
Auktoriserad revisor
Parameter Revision