

Årsredovisning 2020

BRF PER LINDESTRÖMS VÄG 64-70

769606-3846



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PER LINDESTRÖMS VÄG 64-70

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades år 2000-11-16 och förvärvade fastigheten Nattsländan 1 på Per Lindeströms Väg 64-70 där bostadsrättsföreningen är belägen år 2000-12-22.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Nattsländan 1 på adressen Per Lindeströms Väg 64-70 i Johanneshov. Föreningen har tjugofyra lägenheter om totalt 1 159 kvm, tjugotvå stycken av dessa upplåts som bostadslägenheter med bostadsrätt och 2 stycken lägenheter med hyresrätt.

Föreningens lägenhetsinnehav består av:

-2 stycken 3 rok, 65-68 kvm

-8 stycken 2 rok, 53-56 kvm

-Fjorton stycken 2 rok, 41-44 kvm

Vidare uthyres 11 garageplatser och 3 parkeringsplatser. Total uthyrningsbar yta uppgår till 1343 kvm (lägenheter och lokaler).

FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Birgitta Wirström	Ordförande
Charlotta Da Silva	Kassör
Nicolas Philip	Ledamot
Karin Westberg	Ledamot
Fanny Stenberg	Ledamot
Gabriel Carrizo	Suppleant
Moa Hellerström	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Revisor Markus Eriksson

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

PLANERADE UNDERHÅLL

Renovering av fönster och balkongdörrar.

Renovering av entrédörrar.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Städning trapphus Städhuset i Stockholm AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 28 963 (22 202) tkr, varav byggnadsvärde 13 963 (12 802) tkr och markvärde 15 000 (9 400) tkr.

Fastigheten innehas med tomträtt. Nytt avtal med oförändrad avgift slöts under 2018 och förlängdes med 10 år till 2028-04-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

GENOMFÖRDA HÄNDELSE

Installerat skyddsgaller samt målat källarfönster på fram och baksida av fastigheten.

Förbättrat ventilationen i våra tvättstugor.

EKONOMI

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens låneskuld till 6 430 (6 571) tkr. Föreningen har under året amorterat sina banklån med 141 tkr.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar har skett i föreningens avtal under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 216	1 236	1 199	1 202
Resultat efter fin. poster	65	169	-187	41
Soliditet, %	61	61	60	59
Taxeringsvärde	28 963	28 963	22 202	22 202
Bostadsyta, kvm	1 159	1 159	1 159	1 159
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	822	822	822	822
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 548	5 670	5 791	5 999
Genomsnittlig skuldränta, %	0,90	0,91	0,72	0,64
Belåningsgrad, %	39,58	39,97	40,34	41,43

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	8 654	-	-	8 654
Upplåtelseavgifter	4 318	-	-	4 318
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-2 523	169	-	-2 353
Årets resultat	169	-169	65	65
Eget kapital	10 619	0	65	10 684

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 353
Årets resultat	65
Totalt	-2 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-2 288
	-2 288

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		1 216	1 236
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 216	1 236
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-726	-649
Övriga externa kostnader	8	-87	-73
Personalkostnader	9	-81	-86
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198	-198
Summa rörelsekostnader		-1 092	-1 006
RÖRELSERESULTAT		123	230
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-58	-60
Summa finansiella poster		-58	-60
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65	169
ÅRETS RESULTAT		65	169

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	16 244	16 442
Summa materiella anläggningstillgångar		16 244	16 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 244	16 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9	25
Övriga fordringar	13	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86	79
Summa kortfristiga fordringar		95	105
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 036	932
Summa kassa och bank		1 036	932
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 131	1 037
SUMMA TILLGÅNGAR		17 375	17 479

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 973	12 973
Summa bundet eget kapital		12 973	12 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 353	-2 523
Årets resultat		65	169
Summa fritt eget kapital		-2 288	-2 353
SUMMA EGET KAPITAL		10 684	10 619
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 371	6 430
Summa långfristiga skulder		4 371	6 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 059	141
Leverantörsskulder		72	78
Skatteskulder		6	5
Övriga kortfristiga skulder		28	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	154	199
Summa kortfristiga skulder		2 320	430
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 375	17 479

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Per Lindeströms väg 64-70 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 %

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	135	133
Hysesintäkter, p-platser	162	183
Årsavgifter, bostäder	872	872
Övriga intäkter	48	48
Summa	1 216	1 236

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	12	3
Fastighetsskötsel	1	1
Städning	26	26
Trädgårdsarbete	0	6
Summa	39	36

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	17	19
Summa	17	19

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
OVK Energideklaration	10	9
Renovering källarfönster och galler	102	0
Fastighetscentral EL	0	17
Summa	112	26

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	28	29
Sophämtning	14	15
Uppvärmning	284	289
Vatten	24	30
Summa	350	363

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	48	48
Fastighetsförsäkringar	30	29
Fastighetsskatt	42	41
Kabel-TV	7	7
Tomträttsavgälder	82	82
Summa	208	206

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	6	0
Kameral förvaltning	40	38
Revisionsarvoden	7	14
Övriga förvaltningskostnader	35	20
Summa	87	73

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	22	22
Styrelsearvoden	59	64
Summa	81	86

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	58	60
Summa	58	60

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 780	19 780
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 780	19 780
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 338	-3 140
Årets avskrivning	-198	-198
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 535	-3 338
Utgående restvärde enligt plan	16 244	16 442

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 963	13 963
Taxeringsvärde mark	15 000	15 000
Summa	28 963	28 963

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	113	113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>113</u>	<u>113</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-113	-113
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-113</u>	<u>-113</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1	1
Summa	<u>1</u>	<u>1</u>
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	12	12
Försäkringspremier	29	27
Förvaltning	14	10
Kabel-TV	2	2
Tomträtt	20	20
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8
Summa	<u>86</u>	<u>79</u>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2021-03-18	0,65 %	1 918	1 918
Nordea	2022-01-20	0,79 %	4 512	4 653
Summa			6 430	6 571
<i>Varav kortfristig del</i>			2 059	

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
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	101	101
Löner	33	70
Sociala avgifter	12	22
Uppvärmning	-8	-5
Utgiftsräntor	5	2
Vatten	5	5
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	3
Summa	154	199

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 040	10 040
Summa	10 040	10 040

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Birgitta Wirström
Ordförande

Nicolas Philip
Ledamot

Karin Westberg
Ledamot

Charlotta Da Silva
Ledamot

Fanny Stenberg

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Markus Eriksson
Revisor

Verification

Transaction ID	ryG3f-CfLO-SkXhM-Cz80
Document	Brf Per Lindeströms väg 64-70, 769606-3846 - Ej undertecknad årsredovisning 2020.pdf
Pages	16
Sent by	Cecilia Hermanson

Signing parties

Birgitta Wirström	britta@wirstromdesign.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Charlotta Da Silva	lottadasilva@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Nicolas Adrian Teodoro Philip	nico.philip@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Fanny Sigrunsdotter Stenberg	fannystenberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Karin Westberg	karinwestberg@live.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Markus Eriksson	markus@demar.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to lottadasilva@hotmail.com

2021-04-13 10:06:50 CEST,

E-mail invitation sent to britta@wirstromdesign.se

2021-04-13 10:06:50 CEST,

E-mail invitation sent to fannystenberg@gmail.com

2021-04-13 10:06:50 CEST,

E-mail invitation sent to karinwestberg@live.se

2021-04-13 10:06:50 CEST,

E-mail invitation sent to nico.philip@gmail.com

2021-04-13 10:06:50 CEST,

Clicked invitation link Karin Westberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-13 10:15:52 CEST,IP address: 83.227.4.243

Document viewed by Karin Westberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-13 10:15:52 CEST,IP address: 83.227.4.243

Document signed by KARIN WESTBERG

Birth date: 1992/05/10,2021-04-13 10:18:16 CEST,

Clicked invitation link Birgitta Wirström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-13 10:36:48 CEST,IP address: 83.227.5.35

Document viewed by Birgitta Wirström

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_14_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Safari/605.1.15,2021-04-13 10:36:48 CEST,IP address: 83.227.5.35

Document signed by BIRGITTA WIRSTRÖM

Birth date: 1965/07/29,2021-04-13 20:00:32 CEST,

Clicked invitation link Nicolas Adrian Teodoro Philip

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/604.1,2021-04-13 22:08:28 CEST,IP address: 83.227.1.132

Document viewed by Nicolas Adrian Teodoro Philip

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/604.1,2021-04-13 22:08:28 CEST,IP address: 83.227.1.132

Document signed by Nicolas Adrian Teodoro Philip

Birth date: 1977/07/21,2021-04-13 22:15:37 CEST,

Clicked invitation link Charlotta Da Silva

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-14 08:35:45 CEST,IP address: 83.251.145.40

Document viewed by Charlotta Da Silva

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-14 08:35:53 CEST,IP address: 83.251.145.40

Document signed by Charlotta da Silva

Birth date: 1971/04/08,2021-04-14 08:38:34 CEST,

E-mail invitation sent to fannystenberg@gmail.com

2021-04-28 07:13:04 CEST,

Clicked invitation link Fanny Sigrunddotter Stenberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12_5_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 16:52:07 CEST,IP address: 188.151.119.193

Document viewed by Fanny Sigrunddotter Stenberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12_5_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-30 16:52:08 CEST,IP address: 188.151.119.193

Document signed by Fanny Sigrunddotter Stenberg

Birth date: 1987/06/09,2021-04-30 16:56:26 CEST,

E-mail invitation sent to markus@demar.se

2021-04-30 16:56:27 CEST,

Clicked invitation link Markus Eriksson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-N960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-04-30 17:49:31 CEST,IP address: 5.243.71.105

Document viewed by Markus Eriksson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; SM-N960F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-04-30 17:49:31 CEST,IP address: 5.243.71.105

Document signed by MARKUS MOTA ERIKSSON

Birth date: 1981/06/13,2021-04-30 17:50:36 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Revisionsberättelse föreningen Brf Per Lindeströms väg 64-70

Vid granskning av föreningens räkenskaper för tiden 2020-01-01 - 2020-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Ekonomin är skött med ordning och noggrannhet. Jag ser inga problem i hur styrelsen har skött sig.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig icke anledning till anmärkning. Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Stockholm den 14:e April 2021



Markus Eriksson
Förtroendevald revisor