

Årsredovisning för

Brf Ässjan 8

716405-7304

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ässjan 8, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Brf. Ässjan 8 är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Stockholm. Marken är upplåten med tomträtt.

Verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna och uthyrning av lägenheter. Föreningen omfattar 22 bostadsrättslägenheter samt 2 hyreslägenheter. Vid årets utgång var 22 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 hyresrätter uthyrda.

Den totala boytan är cirka 2030 kvm.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2020-06-11 haft följande utseende:

Christer Wadelius	ordförande
Mette Ståhlgren	ledamot, vice ordförande
Kjell Thorell	ledamot, sekreterare
Märta Sjölin	ledamot, kassör
Marcus Strömberg	ledamot, teknisk ansvarig
Anders Linder	suppleant
Martin Hugosson	suppleant

Revisorer

Revisorer valda på extra föreningsstämma (genom poströstning) den 10 december 2020.

Revisor	Joakim Häll, Borevision Sverige AB
Revisorsuppleant	Jörgen Götehed, Borevision Sverige AB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Stefan Ståhlgren	sammankallande
Maria Linder	

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Fastighetsägarna.

Den tekniska förvaltningen av huset och vice-vårdbestyr har under verksamhetsåret skötts av Anders Linder.

Föreningsfrågor

Årsmötet flyttades från den 26 mars till den 11 juni 2020 p.g.a. covid-19 pandemin och hölls utomhus på föreningens innergård. I samband med stämman bjöds på enklare förtäring i stället för den sedvanliga gårdsfesten.

Den 24 september hölls extra stämma på Elite Palace Hotell med syfte att för andra gången besluta om föreningens nya stadgar. Vidare informerades om ev. konvertering av vindarna samt om fiberanslutning.

Vidare beslutades genom poströstning i ytterligare en extrastämma den 10 december att välja Joakim Häll, Borevision Sverige AB som extern revisor och Jörgen Götehed från samma företag som extern revisorssuppleant. Dessutom begärdes medlemmarnas godkännande, enligt GDPR-lagen, av att framtida information från styrelsen till medlemmarna får ske via e-mail.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

En bostadsrättslägenhet har bytt ägare under verksamhetsåret:

- Lägenhet nr 11, ny ägare fr.o.m. den 31 januari 2020 är Martin Hugosson.

Den nya ägaren till ovan nämnda bostadsrätt har ansökt om och erhållit medlemskap i föreningen.

Lördagen den 18 april genomfördes en frivillig vårstädning av trädgården. Uppslutningen var god och resultatet mycket tillfredsställande.

Rutinen med teckningslistor för skötsel av föreningens trädgård användes återigen under 2020 med gott resultat.

Lördagen den 27 oktober anordnades frivillig städning av hus och trädgård. Många av föreningens lägenheter var representerade. Tyvärr ingen förtäring denna dag p.g.a. covid-19 pandemin.

I december 2019 upptäcktes en spricka på stam nr 7 i 53:ans soprum och ovanförliggande lägenhet. I februari/mars upptäcktes två nya sprickor i stam nr 3 (uppg. 51) som tidigare varit skadad. En + två lägenheter berördes. Sprickorna krävde omfattande reparationer som ledde till stora kostnader. Föreningen anmälde skadorna till vårt försäkringsbolag Länsförsäkringar som efter att ha underkänt en del av utgifterna inte ansåg att kostnaderna översteg självriskerna. (Självrisk för fastigheter med stammar äldre än 25 år är två prisbasbelopp. Skadorna i 51:an sågs av försäkringsbolaget som två olika händelser d.v.s. 2x2x46500=186000kr) varför ingen ersättning erhöles.

Styrelsen beslöt mot bakgrund av det inträffade att det planerade stambytet år 2023 skulle tidigareläggas och att anlita Ascensa Konsult AB att svara för upphandling och projektledning. Fyra företag deltog i upphandlingen och som entreprenör valdes SK-rör AB, som lämnat det mest förmånliga anbudet. Stambytet genomförs under tiden januari – juni 2021.

Under våren konstaterades att fyra lägenheter i uppgång 51 drabbats av vägglöss vilket föranledde sanering av lägenheterna och kontroll av föreningens samtliga lägenheter till en kostnad av knappt 60 000 kr inkl. moms, trots att föreningen har fullvärdesförsäkring inkl. ohysesbekämpning.

Efter omfattande utredningar slöt styrelsen under hösten avtal med Ip-only om att installera öppet fibernät i fastigheten för en kostnad av 0 (noll) kr. Avtalet som löper under 15 år och innebär att de boende i fastigheten kan köpa tjänster från 40 olika leverantörer. Det gamla tv-nätet från Com Hem finns fortfarande kvar för nyttjande.

Den tidigare aviserade justeringen av månadsavgiften (steg 3) skjuts framåt till dess att finansieringen av stambytet, hissbyten och indragning av 3-fas elsystem har klarlagts.

Hysesförhandlingar för lägenheterna 2 och 18 planeras genomföras i samband med stambytet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och styrelsen har en styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsearvode för verksamhetsåret har utgått med ett prisbasbelopp att delas mellan styrelseledamöter (5) och styrelsesuppleanter (2).

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till balans- och resultaträkningar.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	880	752	643	649
Resultat efter fin. poster (tkr)	-533	-155	-501	-560
Soliditet (%)	98,7	98,9	99	98

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 819 608	8 144 122	1 998 670	-2 842 631	-154 817	13 964 952
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			231 600	-231 600		
Balanseras i ny räkning				-154 817	154 817	
Årets resultat					-533 323	-533 323
Belopp vid årets utgång	6 819 608	8 144 122	2 230 270	-3 229 048	-533 323	13 431 629

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-3 229 048
Årets resultat	-533 323
Totalt	-3 762 371
Avsättning till yttre fond	231 600
Uttag ur yttre fond	-27 313
Balanseras i ny räkning	-3 966 658
Summa	-3 762 371

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	879 913	751 784
Övriga rörelseintäkter	3	-	60
Summa rörelseintäkter		879 913	751 844
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 230 795	-802 993
Övriga externa kostnader	5	-17 500	-38 063
Personalkostnader och arvoden	6	-37 341	-20 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 755	-62 964
Summa rörelsekostnader		-1 427 391	-924 020
Rörelseresultat		-547 478	-172 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 050	20 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 895	-3 544
Summa finansiella poster		14 155	17 359
Resultat efter finansiella poster		-533 323	-154 817
Resultat före skatt		-533 323	-154 817
Årets resultat		-533 323	-154 817

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 705 895	8 804 390
Inventarier, maskiner och installationer	8	162 111	205 371
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>8 868 006</u>	<u>9 009 761</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 868 006</u>	<u>9 009 761</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	69 592	69 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 224	81 180
Summa kortfristiga fordringar		<u>152 816</u>	<u>150 880</u>
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		4 581 095	4 957 850
Summa kassa och bank		<u>4 581 095</u>	<u>4 957 850</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 733 911</u>	<u>5 108 730</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 601 917</u>	<u>14 118 491</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 963 730	14 963 730
Fond för yttre underhåll		2 230 270	1 998 670
Summa bundet eget kapital		<u>17 194 000</u>	<u>16 962 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 229 048	-2 842 631
Årets resultat		-533 323	-154 817
Summa fritt eget kapital		<u>-3 762 371</u>	<u>-2 997 448</u>
Summa eget kapital		<u>13 431 629</u>	<u>13 964 952</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		56 987	43 108
Skatteskulder		3 277	33 919
Övriga skulder		540	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 484	76 392
Summa kortfristiga skulder		<u>170 288</u>	<u>153 539</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 601 917</u>	<u>14 118 491</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	1%	(1%)
Maskiner	10%	(20%)
Inventarier	10%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	636 600	509 722
Hyror	237 924	237 924
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 395	4 184
Övriga hyresintäkter	-6	-46
	879 913	751 784

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	-	60
Summa	-	60

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	58 310	-
Städning	20 885	22 020
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 557	3 418
Trädgårdsskötsel	6 082	2 075
Reparationer	288 921	27 872
El	33 191	29 425
Uppvärmning	242 379	200 615
Vatten	46 509	63 175
Sophämtning	41 493	22 252
Försäkringspremie	29 883	26 719
Tomträttsavgäld	277 700	278 247
Fastighetsavgift bostäder	32 757	31 671
Övriga fastighetskostnader	18 817	23 770
Kabel-tv/Bredband/IT	1 980	2 022
Förvaltningsarvode ekonomi	37 916	37 572
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 088	-
Panter och överlåtelse	7 208	-
Juridiska åtgärder	23 525	21 338
Övriga externa tjänster	13 281	10 802
	1 203 482	802 993
Underhåll		
Stambyte	27 313	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 230 795	802 993

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	17 500	38 063
Summa	17 500	38 063

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	29 914	3 914
Styrelsemiddag	-	16 086
Sociala kostnader	7 427	-
	37 341	20 000

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	9 849 456	9 849 456
-Mark		
	<u>9 849 456</u>	<u>9 849 456</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 045 066	-982 102
-Årets avskrivning enligt plan	-98 495	-62 964
	<u>-1 143 561</u>	<u>-1 045 066</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 705 895	8 804 390
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 200 000	22 200 000
Mark	55 000 000	55 000 000
	<u>77 200 000</u>	<u>77 200 000</u>
Bostäder	22 200 000	22 200 000
	<u>22 200 000</u>	<u>22 200 000</u>

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	438 236	432 617
-Nyanskaffningar	-	5 619
	<u>438 236</u>	<u>438 236</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-232 865	-189 605
-Årets avskrivning enligt plan	-43 260	-43 260
	<u>-276 125</u>	<u>-232 865</u>
Redovisat värde vid årets slut	162 111	205 371

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	66 296	66 415
Skattekonto	3 297	3 285
Summa	69 593	69 700

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	114 991	109 762
Collector	975 809	968 793
SBAB	3 490 295	3 879 295
Summa	4 581 095	4 957 850

Övriga noter

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har stambyte påbörjats.

Underskrifter

Stockholm 2021-05-

Christer Wadelius
Ordförande

Mette Ståhlgren
Ledamot

Märta Sjölin
Ledamot

Kjell Thorell
Ledamot

Marcus Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-

Joakim Häll
Borevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KJELL HÅKAN THORELL

Styrelseledamot

Serienummer: 19520426xxxx

IP: 83.251.xxx.xxx

2021-05-26 16:37:30Z



METTE STÅHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19680409xxxx

IP: 90.228.xxx.xxx

2021-05-26 16:51:08Z



MARCUS STRÖMBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19830909xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-05-26 19:14:28Z



MÄRTA SJÖLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19840727xxxx

IP: 94.255.xxx.xxx

2021-05-27 06:08:58Z



Olov Christer Wadelius

Styrelseledamot

Serienummer: 19400920xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2021-05-27 11:55:59Z



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-05-27 13:35:02Z



Penneo dokumentnyckei: GGSKU-BEIBG-D0EFE-8YNS1-EQMJ6-EXEG5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>