

Årsredovisning 2020/2021

BRF ÖSTRA SIGNALFABRIKEN I SUNDBYBERG

769614-1204



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖSTRA SIGNALFABRIKEN I SUNDBYBERG

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-03-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-01-18.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs Kommun .

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Plåten 8. Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5 951 kvm.

Föreningen fastighet är ett tredimensionellt fastighetsutrymme i stamfastigheten Plåten 3 och har ingen mark. Fastighetens adresser är Sundbybergs torg 1B samt Sundbybergs torg 1J. Föreningen har två terrasser på våning 9 i 1B och 1J med utemöbler.

Fastigheten byggdes 2013 och har värdeår 2013.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5 951 kvm, fördelat på 77 st lägenheter, varav alla utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

32 st 2 rum och kök

34 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna som bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Ari Kouvonen	Ledamot/Ordförande
Ali Reza Sadeghi	Ledamot/Kassör
Anna Nyhlén	Ledamot
Pedra Herdegen	Ledamot/Sekreterare
Rolf Helge	Ledamot
Per Tranblom	Suppleant
Hans-Göran Mattsson	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Michael Bergström och Niklas Warén.

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-11-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Möblering terrass	2016
OVK	2016
Automatiska dörröppnare	2016
Kontroll av rökluckor	2017, 2019-20
Serviceavtal hissar	2018
Möblering terrass	2021
OVK	2021

Planerade underhåll

Höstterminen 2021	Stamspolning
Höstterminen 2021	Rökluckor
Höstterminen 2021	Kontinuerligt takunderhåll
Höstterminen 2021	Energiklassning

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker med minst 0,1% av taxeringsvärdet på fastigheten.

Avtal med leverantörer

Bostadsrättstillägg	Trygg-Hansa
Städservice	XLNT Städservice AB
Fastighetsskötsel	B.K. Fastighetsservice AB
Förvaltning	Simpleko AB
Hisservice	Schindler Hiss AB
Nyckelservice	Låspunkten AB
Takentreprenör	Vägg & tak plåt AB

Övrig verksamhetsinformation

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har gynnats av fortsatt låga räntor. I början av 2021 lades ett stort lån om till två lån med betydligt lägre ränta än tidigare.

Föreningen har det totala lånebeloppet fördelat på fyra lån, två på 3 år samt två på 5 år, samtliga med mycket gynnsam ränta. Villkorsändringsdagen för de fyra lånen är 2022, 2024, 2025 samt 2026. Den 1 juli 2021 uppgick lånen totalt till ca 55,8 miljoner. En minskning på ungefär 2,3 miljoner från föregående år.

Förändringar i avtal

I början av 2021 lades ett stort lån om till två lån med ränta på 0,89% respektive 0,59%

Övriga uppgifter

Terrassgruppen har återuppstått och skapat en fin miljö på terrassen i J-huset. Terrasserna i B- och J-huset har kunnat användas under året.

Underhållsåtgärder förutom normal hisservice är OVK som blev förskjuten till maj 2021 med avseende på pandemin.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 128 st. Tillkommande medlemmar under året är 24 och avgående medlemmar under året är 22. Medlemsantalet vid årets slut är 130. Det har under året skett 18 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 252 311	4 316 818	4 207 713	4 209 747	4 213 740
Resultat efter fin. poster	-1 235 449	-913 286	-1 205 935	-1 415 970	-1 356 514
Soliditet, %	81	81	81	80	80
Yttre fond	384 000	192 000	-	-	-
Taxeringsvärde	192 000 000	192 000 000	192 000 000	154 000 000	154 000 000
Bostadsyta, kvm	5 951	5 951	5 951	5 951	5 951
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	704	704	704	704	704
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 389	9 760	9 794	10 031	10 393
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,24	1,71	2,37	2,38
Belåningsgrad, %	18,77	19,34	19,20	19,50	20,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-06-30
Insatser	227 137 500	-	-	227 137 500
Upplåtelseavgifter	25 237 500	-	-	25 237 500
Fond, yttre underhåll	192 000	-	192 000	384 000
Balanserat resultat	-6 466 205	-913 286	-192 000	-7 571 490
Årets resultat	-913 286	913 286	-1 235 449	-1 235 449
Eget kapital	245 187 510	0	-1 235 449	243 952 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 571 490
Årets resultat	-1 235 449
Totalt	<u>-8 806 939</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	192 000
Balanseras i ny räkning	-8 998 939
	<u><u>-8 806 939</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 252 311	4 316 817
Rörelseintäkter		278	1
Summa rörelseintäkter		4 252 589	4 316 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 880 153	-1 563 250
Övriga externa kostnader	7	-274 200	-227 476
Personalkostnader	8	-90 437	-97 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 618 136	-2 618 141
Summa rörelsekostnader		-4 862 925	-4 506 039
RÖRELSERESULTAT		-610 336	-189 221
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-625 112	-724 065
Summa finansiella poster		-625 112	-724 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 235 449	-913 286
ÅRETS RESULTAT		-1 235 449	-913 286

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	297 649 489	300 267 625
Pågående projekt		6 942	6 942
Summa materiella anläggningstillgångar		297 656 431	300 274 567
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		297 656 431	300 274 567
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 088	6 244
Övriga fordringar		2 788	998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	102 443	95 568
Summa kortfristiga fordringar		120 319	102 810
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 653 980	3 574 283
Summa kassa och bank		2 653 980	3 574 283
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 774 299	3 677 093
 SUMMA TILLGÅNGAR		300 430 730	303 951 660

Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		252 375 000	252 375 000
Fond för yttre underhåll		384 000	192 000
Summa bundet eget kapital		252 759 000	252 567 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 571 490	-6 466 205
Årets resultat		-1 235 449	-913 286
Summa fritt eget kapital		-8 806 939	-7 379 490
SUMMA EGET KAPITAL		243 952 061	245 187 510
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	55 663 649	57 871 261
Summa långfristiga skulder		55 663 649	57 871 261
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		207 612	207 612
Leverantörsskulder		118 524	129 695
Övriga kortfristiga skulder		915	3 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	487 969	552 162
Summa kortfristiga skulder		815 020	892 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 430 730	303 951 660

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Östra Signalfabriken i Sundbyberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

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:

Stammar	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Tak	40 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år

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

Fastigheten har åsatts värdeår 2013 och är skattebefriad t.o.m. 2028.

Not 2, Rörelseintäkter	2020/2021	2019/2020
Hysesintäkter, lokaler	27 000	101 250
Årsavgifter, bostäder	4 191 515	4 191 516
Överlåtelse och pantavg	31 791	24 051
Övriga intäkter	2 283	1
Summa	4 252 589	4 316 818

Not 3, Fastighetsskötsel	2020/2021	2019/2020
Besiktning och service	36 339	158 784
Fastighetsskötsel	47 232	46 411
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	81 875	0
Städ och entrémattor	108 997	149 365
Trädgårdsarbete	1 675	4 655
Vinterunderhåll	22 800	0
Summa	298 918	359 215

Not 4, Reparationer	2020/2021	2019/2020
Försäkringsskador	20 568	0
Löpande reparationer	284 076	182 608
Planerat underhåll	238 459	42 029
Summa	543 103	224 637

Not 5, Taxebundna kostnader	2020/2021	2019/2020
Fastighetsel	134 532	126 129
Sophämtning	200 851	181 420
Uppvärmning	326 412	312 031
Vatten	200 940	171 925
Summa	862 735	791 505

Not 6, Övriga driftskostnader	2020/2021	2019/2020
Bredband	82 404	85 839
Fastighetsförsäkringar	92 993	86 116
Övrigt	0	15 938
Summa	175 397	187 893

Not 7, Övriga externa kostnader	2020/2021	2019/2020
Förbrukningsmaterial	54 122	47 475
Kameral förvaltning	98 918	95 748
Konsultkostnader	33 125	0
Revisionsarvoden	22 000	21 390
Övriga förvaltningskostnader	66 035	62 863
Summa	274 200	227 476

Not 8, Personalkostnader	2020/2021	2019/2020
Löner	0	3 938
Sociala avgifter	19 485	23 232
Styrelsearvoden	70 952	70 002
Summa	90 437	97 172

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2020/2021	2019/2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	624 743	723 685
Övriga räntekostnader	369	380
Summa	625 112	724 065

Not 10, Byggnad och mark	2021-06-30	2020-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	316 540 375	316 540 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>316 540 375</u>	<u>316 540 375</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 272 750	-13 654 609
Årets avskrivning	-2 618 136	-2 618 141
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-18 890 886</u>	<u>-16 272 750</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>297 649 489</u></u>	<u><u>300 267 625</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	106 220 209	106 220 209

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	71 000 000
Summa	192 000 000	192 000 000

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Bredband	40 233	37 743
Försäkringspremier	31 388	30 158
Förvaltning	25 226	24 233
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 596	3 434
Summa	102 443	95 568

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2021-06-30	Skuld 2021-06-30	Skuld 2020-06-30
Stadshypotek AB	2022-01-30	1,09 %	20 500 000	20 500 000
Stadshypotek AB	2025-01-30	0,95 %	17 671 261	17 878 873
Stadshypotek AB	2024-01-30	0,59 %	9 000 000	
Stadshypotek AB	2026-01-30	0,89 %	8 700 000	
Stadshypotek AB	2021-01-30			19 700 000
Summa			55 871 261	58 078 873

Varav kortfristig del 207 612

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-06-30	2020-06-30
Beräknat revisionsarvode	20 844	20 000
El	10 558	9 145
Förutbetalda avgifter/hyror	356 043	348 027
Uppvärmning	13 548	0
Utgiftsräntor	86 976	116 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	58 548
Summa	487 969	552 162

Not 14, Ställda säkerheter	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	64 500 000	64 500 000
Summa	64 500 000	64 500 000

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Ari Kouvonon
Ledamot/Ordförande

Ali Reza Sadeghi
Ledamot/Kassör

Anna Nyhlén
Ledamot

Pedra Herdegen
Ledamot

Rolf Helge
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor