

# Årsredovisning 2020

BRF SÖDERTUVAN 1 I HANINGE

769629-1231



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SÖDERTUVAN 1 I HANINGE

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
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 2014-11-20.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 418 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tim Johansson    Ordförande

Joakim Antman    Sekreterare

Jessica Nilsson

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

### REVISORER

Rävisor AB    Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning    Nabo  
Teknisk förvaltning      Delagott

## **ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION**

Under 2020 gjorde vi två större investeringar till föreningen.

1. Vi köpte in två stora blomlådor till innegården för ökad trivsel.
2. Vi beställde ett gemensamt brand och fuktalarm för hela fastigheten. Detta för att öka säkerheten för alla boenden. Detta installeras tidigt 2021.

## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

### **EKONOMI**

Vi beslutade att höja avgifterna med 100:- per lgh. Detta träder i kraft från och med februari 2021.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 846	1 847	1 636	1 360
Resultat efter fin. poster	-1 071	-677	-350	-3
Soliditet, %	70	70	70	69
Yttre fond	219	146	73	0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	678	676	676	676

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	77 480	-	-	77 480
Fond, yttre underhåll	146	-	73	219
Balanserat resultat	-499	-677	-73	-1 248
Årets resultat	-677	677	-1 071	-1 071
<b>Eget kapital</b>	<b>76 450</b>	<b>0</b>	<b>-1 071</b>	<b>75 380</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 248
Årets resultat	-1 071
Totalt	<u>-2 319</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73
Balanseras i ny räkning	-2 391
	<u><u>-2 319</u></u>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 846	1 847
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 846</b>	<b>1 847</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 303	-1 041
Övriga externa kostnader	7	-128	-96
Personalkostnader	8	-122	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-944	-944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 497</b>	<b>-2 081</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-651</b>	<b>-234</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-419	-443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419</b>	<b>-443</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 071</b>	<b>-677</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 071</b>	<b>-677</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	107 779	108 723
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>107 779</b>	<b>108 723</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	53	53
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>53</b>	<b>53</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>107 832</b>	<b>108 776</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		28	55
Övriga fordringar	12	6	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	91	55
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>124</b>	<b>113</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		467	1 104
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>467</b>	<b>1 104</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>592</b>	<b>1 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>108 424</b>	<b>109 993</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		77 480	77 480
Fond för yttre underhåll		219	146
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 699</b>	<b>77 626</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 248	-499
Årets resultat		-1 071	-677
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 319</b>	<b>-1 176</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 380</b>	<b>76 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	10 835	32 590
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 835</b>	<b>32 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		21 699	338
Leverantörsskulder		102	220
Skatteskulder		19	18
Övriga kortfristiga skulder		175	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	214	204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 209</b>	<b>953</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>108 424</b>	<b>109 993</b>

# Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 104</b>	<b>1 071</b>
Resultat efter finansiella poster	-1 071	-677
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	944	944
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-127</b>	<b>268</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11	-65
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-105	112
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-242</b>	<b>314</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-394	-281
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-394</b>	<b>-281</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-636</b>	<b>33</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>467</b>	<b>1 104</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Södertuvan 1 i Haninge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### 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      1-4 %

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.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	144	141
Årsavgifter, bostäder	1 639	1 636
Övriga intäkter	64	71
<b>Summa</b>	<b>1 846</b>	<b>1 847</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	302	80
Fastighetsskötsel	77	204
Snöskottning	3	53
Städning	107	6
Trädgårdsarbete	70	44
Övrigt	12	60
<b>Summa</b>	<b>571</b>	<b>448</b>
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	252	80
<b>Summa</b>	<b>252</b>	<b>80</b>
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	75	100
Sophämtning	49	41
Uppvärmning	143	171
Vatten	112	105
<b>Summa</b>	<b>379</b>	<b>418</b>
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	58	58
Fastighetsförsäkringar	34	33
Fastighetsskatt	10	10
Övrigt	0	-5
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>95</b>
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	8	0
Kameral förvaltning	31	49
Revisionsarvoden	29	10
Övriga förvaltningskostnader	61	36
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>96</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	29	0
Styrelsearvoden	93	0
<b>Summa</b>	<b>122</b>	<b>0</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	419	441
Övriga räntekostnader	0	2
<b>Summa</b>	<b>419</b>	<b>443</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
--------------------------	------------	------------

<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	111 177	111 177
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>111 177</b>	<b>111 177</b>

<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 454	-1 510
Årets avskrivning	-944	-944
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 398</b>	<b>-2 454</b>

<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>107 779</b>	<b>108 723</b>
---------------------------------------	----------------	----------------

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	43 736	43 736
--	--------	--------

#### Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	36 960	36 960
Taxeringsvärde mark	6 600	6 600
<b>Summa</b>	<b>43 560</b>	<b>43 560</b>

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Aktier och andelar	53	53
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>53</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6	3
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	15	15
Försäkringspremier	32	31
Förvaltning	16	8
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	2
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>55</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-02-28	1,00 %	10 863	10 976
Swedbank	2022-02-25	1,67 %	10 835	10 976
Swedbank	2021-02-28	0,71 %	10 835	10 976
<b>Summa</b>			<b>32 534</b>	<b>32 928</b>

*Varav kortfristig del* 21 699

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	10	11
Förutbetalda avgifter/hyror	154	154
Städning	7	0
Uppvärmning	26	24
Utgiftsräntor	19	15
<b>Summa</b>	<b>214</b>	<b>204</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	33 852	33 852
<b>Summa</b>	<b>33 852</b>	<b>33 852</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Tim Johansson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Joakim Antman  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Jessica Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
Revisor