

Årsredovisning
för
Brf Pälskappan 2

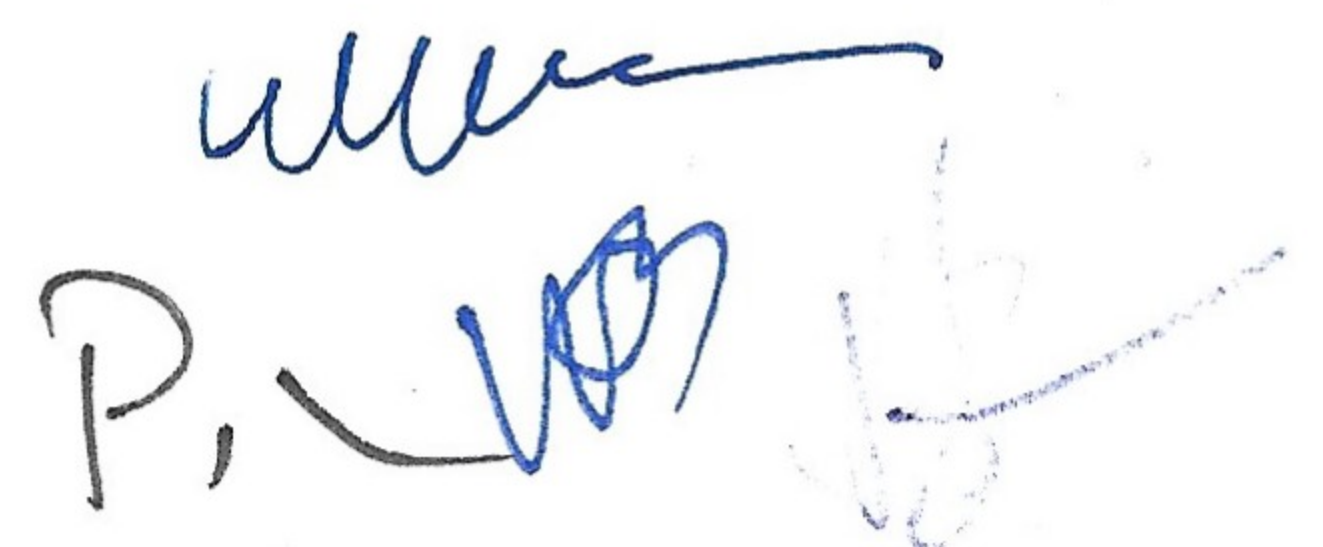
769621-0876

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Underskrifter	11



P.

Styrelsen för Brf Pälskappan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status är äkta privatbostadsföretag.

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-06-15 fastigheten Pälskappan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Agnes Lagerstedts gata 12.

Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1955.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010-02-12 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-03.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2010-02-12.

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Pälskappan 2. Tomträttsavgälden är 116 300 SEK per år.

Avtalet gäller till och med 2024-12-31.

Lägenheter och lokaler

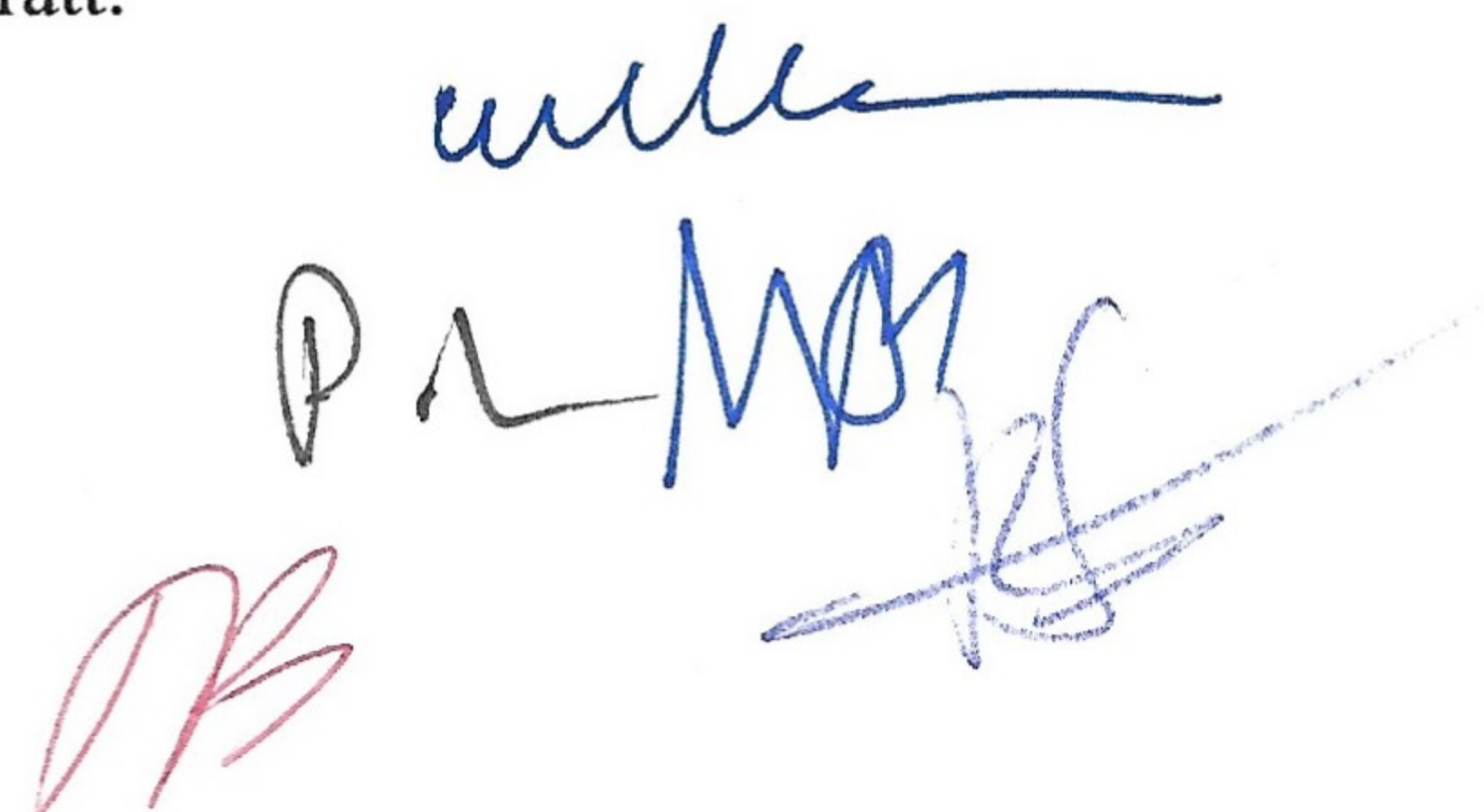
Fastigheten har en total lägenhetsyta på 2 176 kvm fördelat på 38 lägenheter. Därutöver finns tvättstuga, källar- och vindsförråd, pann- och soprum. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Hiss finns.

I föreningen finns sju parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
8 st	15 st	14 st		1 st	1 st

Av dessa lägenheter är 33 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.



Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförda åtgärder	År
Stambyte	2000
Stamreglerings- och radiatorventiler	2000
Takmålning	2011
Fasadrenovering	2012
Nya balkonger	2012
Byte av entréparti	2013
Internet & Kabel-tv	2013
Nedgrävd avfallsbehållare	2014
OVK	2014
Ny undercentral för fjärrvärme	2014
Trapphusbelysning	2015
Justering av fjärrvärme/radiatorer	2015
Rörinfodring	2015
Trapphusmålning	2016
Byte av fläktaggregat	2016
Rengöring och stamspolning	2017
Takarbeten	2017
OVK energideklaration	2018
Brandskyddsbesiktning	2018
Målning och möblering av skyddsrummet	2020
Fönsterbyte	2020

Kommande åtgärder

Putsning av piskaltanen är beställd till våren 2021

Förvaltning

Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB
Revisor	Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar görs årliga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Avsättningen sker enligt föreningens underhållsplan. Detta är en bokföringspost och sker genom omföring av fritt eget kapital till bundet eget kapital ibokföringen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Handwritten signatures and initials:
A blue ink signature at the top right.
Below it, the initials "P.L." and "MB" in blue ink.
At the bottom, a red ink signature.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som samhället i övrigt har föreningen påverkats av covid-19 under året. Flera medlemmar har drabbats och föreningen valde att hålla stämman i Vårfrukyrkans Evasal för att kunna hålla avstånd.

Den 16:e maj och 20:e september ordnade föreningen städdagar med container för grovsopor.

P.g.a. ett trasigt fallskydd till sopkärlet så uppstod störningar i sophämtningen under hösten då det tog lång tid att få ett nytt.

Det planerade fönsterbytet avlöpte enligt plan och förhoppningsvis kommer vi att få bättre inomhusklimat när ventilation och värme har justerats för de ändrade luftflödena.

Plan för kommande året

- Putsning av piskaltanen är beställd och kommer att påbörjas så snart vädret tillåter.
- Styrelsen kommer även att se över möjligheten att starta större projekt under året som att inrätta en ny tvättstuga eller anlägga fler parkeringsplatser.

Ekonomi

Årsavgifterna har under det gångna året varit oförändrade och kommer sannolikt att lämnas oförändrade även under 2021.

I slutet på 2020 lades hälften av föreningens lån om. Räntekostnaden sjönk och mellanskillnaden användes för att öka amorteringstakten. Därigenom får föreningen ökat ekonomiskt utrymme i händelse av framtida räntehöjningar.

Medlemsinformation

Medlemsantalet var vid årets början 49 st och vid årets slut är 53 st. Under året har 5 st överlåtelse skett och 7 nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-04 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Roland Stenutz (ordförande)
Peter Lundin
Monica Björk
William Hadd
Ulf Borgenheim

Suppleanter

Allan Lindqvist

Valberedningen

Carl Berggren

Revisor

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB

RB
P.L. MB
allan

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden och ett konstituerande styrelsemöte. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 667	1 628	1 688	1 687
Resultat efter finansiella poster	-2 291	-47	-7	-456
Soliditet (%)	67,7	69,1	65,9	65,9
Skuldsättning/banklån per kvm	6 331	7 153	7 747	7 771

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 366 100	4 733 620	985 509	-3 728 869	-46 612	32 309 748
Disposition av föregående års resultat:			380 000	-426 612	46 612	0
Årets resultat					-2 291 244	-2 291 244
Belopp vid årets utgång	30 366 100	4 733 620	1 365 509	-4 155 481	-2 291 244	30 018 504

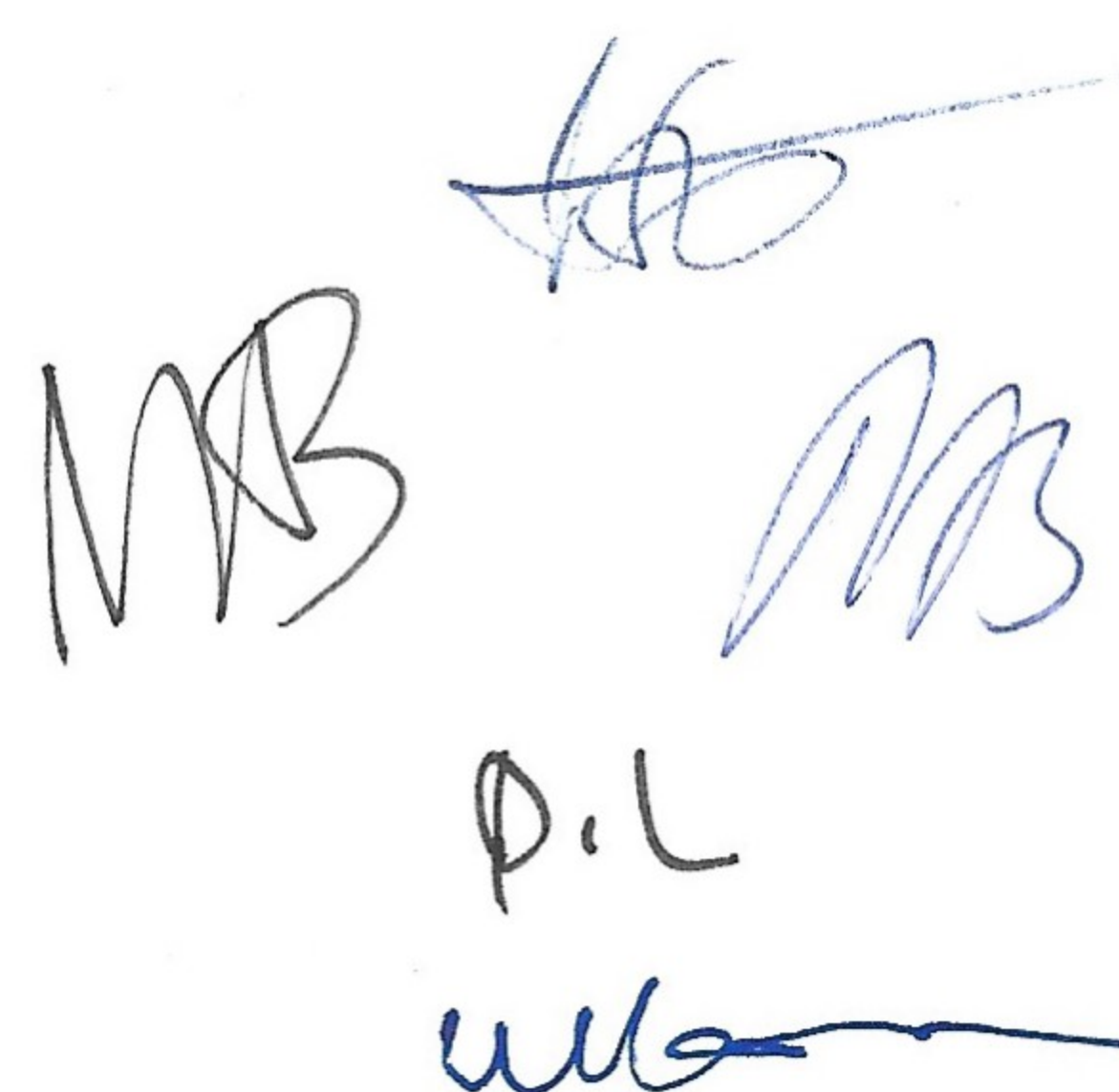
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 155 482
årets förlust	-2 291 244
	-6 446 726

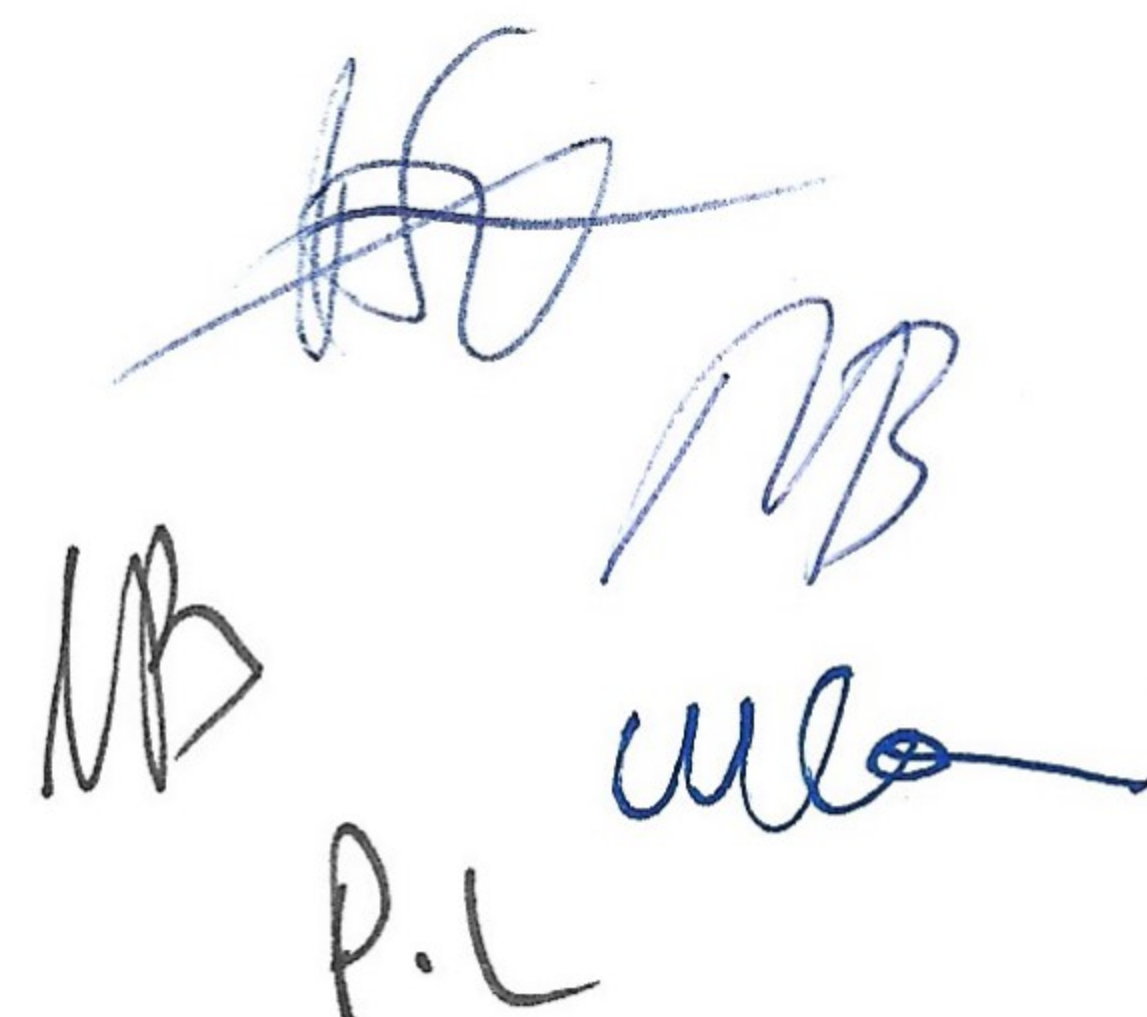
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	380 000
i ny räkning överföres	-6 826 726
	-6 446 726

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


MB
P.L
wlb

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 666 718	1 628 344
Övriga rörelseintäkter	2	305 529	269 156
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 972 247	1 897 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 313 324	-984 180
Övriga förvaltningskostnader	4	-207 052	-146 048
Personalkostnader	5	-85 423	-78 852
Avskrivningar		-449 720	-456 801
Summa rörelsekostnader		-4 055 519	-1 665 881
Rörelseresultat		-2 083 272	231 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-207 972	-278 232
Summa finansiella poster		-207 972	-278 231
Resultat efter finansiella poster		-2 291 244	-46 612
Resultat före skatt		-2 291 244	-46 612
Årets resultat		-2 291 244	-46 612


Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, and initials 'PB', 'P.L.', and 'uho' below.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	40 467 957	40 888 341
Inventarier, verktyg och installationer	8	283 863	313 199
Summa materiella anläggningstillgångar		40 751 820	41 201 540

Summa anläggningstillgångar

40 751 820

41 201 540

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-och avgiftsfordringar		269 805	276 675
Övriga fordringar		3 261	841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 604	29 075
Summa kortfristiga fordringar		607 670	306 591

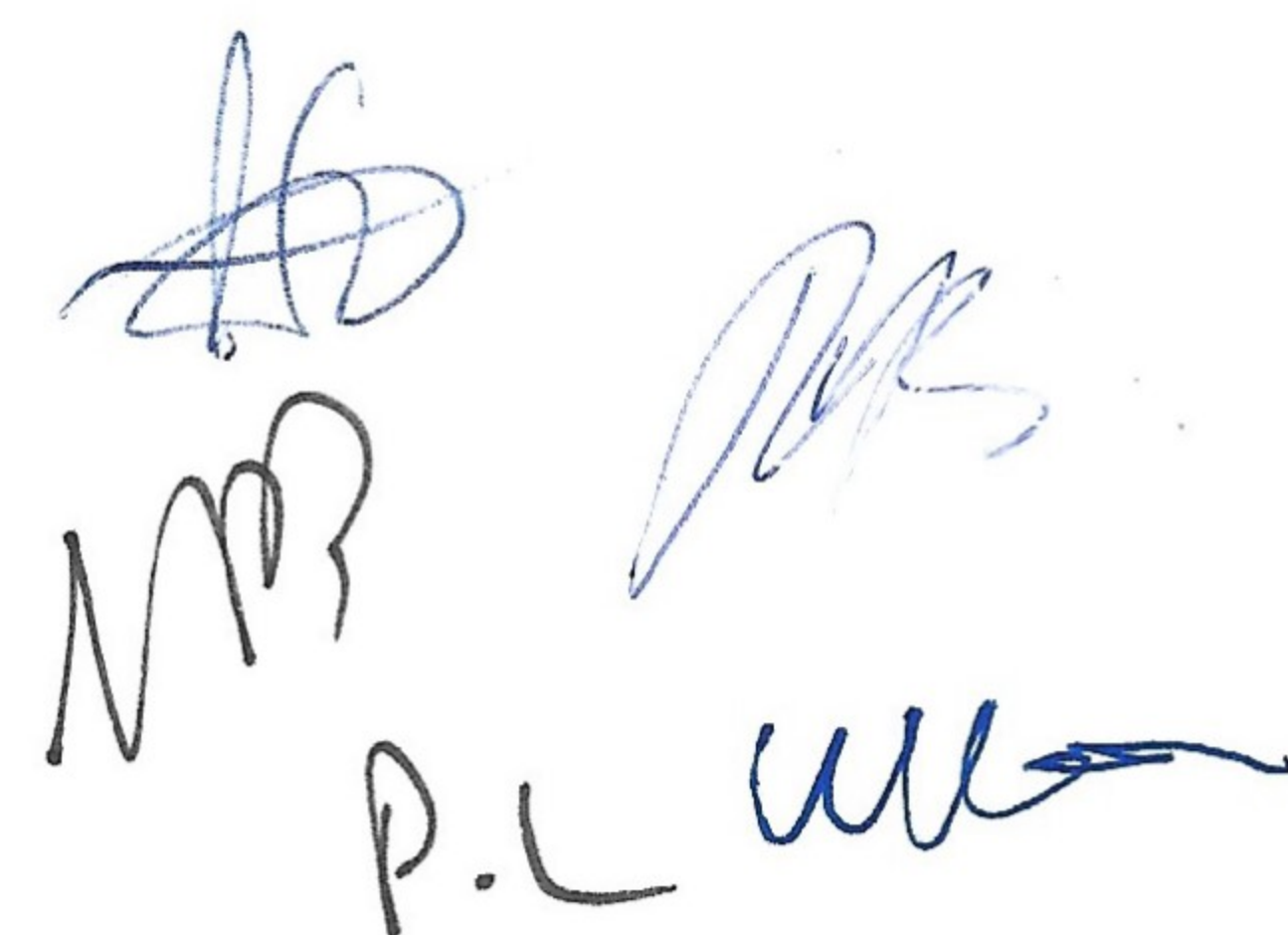
Kassa och bank

Kassa och bank		2 964 388	5 241 125
Summa kassa och bank		2 964 388	5 241 125
Summa omsättningstillgångar		3 572 058	5 547 716

SUMMA TILLGÅNGAR

44 323 878

46 749 256


Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including what appears to be 'MP', 'P.L', and a signature that looks like 'u'. There is also a large stylized signature above them.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

35 099 720

35 099 720

Fond för yttre underhåll

1 365 509

985 509

Summa bundet eget kapital

36 465 229

36 085 229

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 155 482

-3 728 869

Årets resultat

-2 291 244

-46 612

Summa fritt eget kapital

-6 446 726

-3 775 481

Summa eget kapital

30 018 503

32 309 748

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

8 488 452

13 790 844

Summa långfristiga skulder

8 488 452

13 790 844

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 288 452

100 000

Leverantörsskulder

80 470

93 019

Skatteskulder

3 075

2 160

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

444 926

453 485

Summa kortfristiga skulder

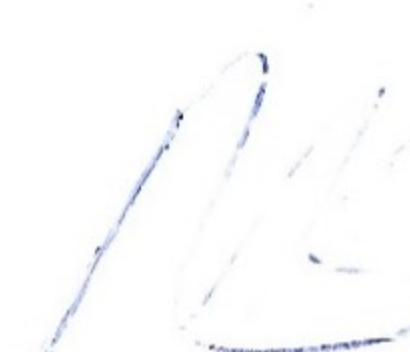
5 816 923

648 664

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 323 878

46 749 256

  
P.L. 

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 180 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnad	0,75
Fastighetsförbättringar	2,50
Inventarier	10,0 - 20,0
Installationer	5,0

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 301 280	1 263 343
Hysesintäkter bostäder	327 359	334 205
Hysesintäkter parkeringsplatser	25 200	25 200
Övriga intäkter	12 879	5 595
Brandkontoret	305 529	269 156
	1 972 247	1 897 499

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	73 433	77 486
Städning enligt avtal	50 416	49 650
Hiss	7 272	15 953
Reparation av hyresbostad	62 836	5 327
Tvättstuga	0	3 163
El	31 399	30 409
Fjärrvärme	309 296	320 028

uuh NB X NB P.L

Vatten	62 151	44 851
Renhållning/återvinning/container	35 737	35 600
Fastighetsförsäkring	24 777	24 806
Tomträttsavgäld	116 300	116 300
Bredband och kabel-Tv	138 270	138 148
Kommunal fastighetsavgift	54 302	52 326
Övriga driftskostnader	85 885	7 633
Fönster	2 261 250	62 500
	3 313 324	984 180

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	27 825	1 750
Ekonomisk förvaltning	55 125	63 000
Konsultarvoden	61 750	34 000
Bankkostnader	3 569	3 966
Datakommunikation	14 094	13 097
Övriga kostnader	44 689	30 235
	207 052	146 048

Föregående års kostnad för ekonomisk förvaltning innehåller 5 kvartal på grund av ändrade redovisningsprinciper.

Föregående års kostnad för revision minskas på grund av ändrade redovisningsprinciper.

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	65 000	60 000
Lagstadgade sociala avgifter	20 423	18 852
	85 423	78 852

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	206 882	278 136
Dröjsmålsränta för leverantörsskulder	1 090	95
	207 972	278 231

Not 7 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 599 200	44 599 200
Ingående avskrivningar	-3 710 859	-3 290 475
Årets avskrivningar	-420 384	-420 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 131 243	-3 710 859

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'ulm', followed by a signature that looks like 'AB', then a signature that looks like 'NB', and finally the initials 'P.L'.

Utgående redovisat värde	40 467 957	40 888 341
Taxeringsvärden byggnader	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärden mark	22 800 000	22 800 000
	44 800 000	44 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	546 734	546 734
Försäljningar/utrangeringar	-88 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 834	546 734
Ingående avskrivningar	-233 535	-197 118
Försäljningar/utrangeringar	88 900	
Årets avskrivningar	-29 336	-36 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 971	-233 535
Utgående redovisat värde	283 863	313 199

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen beräknar att amortera 180 000 kr under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek, ränta 1,913	0	3 464 748
Nordea Hypotek, ränta 1,913	0	3 464 748
Nordea Hypotek, ränta 0,720 villkorsändring 2020-12-14	0	3 461 348
Nordea Hypotek, ränta 1,050 villkorsändring 2024-11-20	3 400 000	3 500 000
Nordea Hypotek, ränta 0,510 villkorsändring 2021-12-14	5 188 452	0
Nordea Hypotek, ränta 0,680 villkorsändring 2023-11-15	5 188 452	0
Kortfristig del		-100 000
	13 776 904	13 790 844

Not 10 Ställda säkerheter K2

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	14 660 000	14 660 000
	14 660 000	14 660 000

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'ulb', followed by 'NB', a signature that looks like 'JH', another 'NB', and finally 'P.L'.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm 23 maj 2021



Peter Lundin
Ledamot

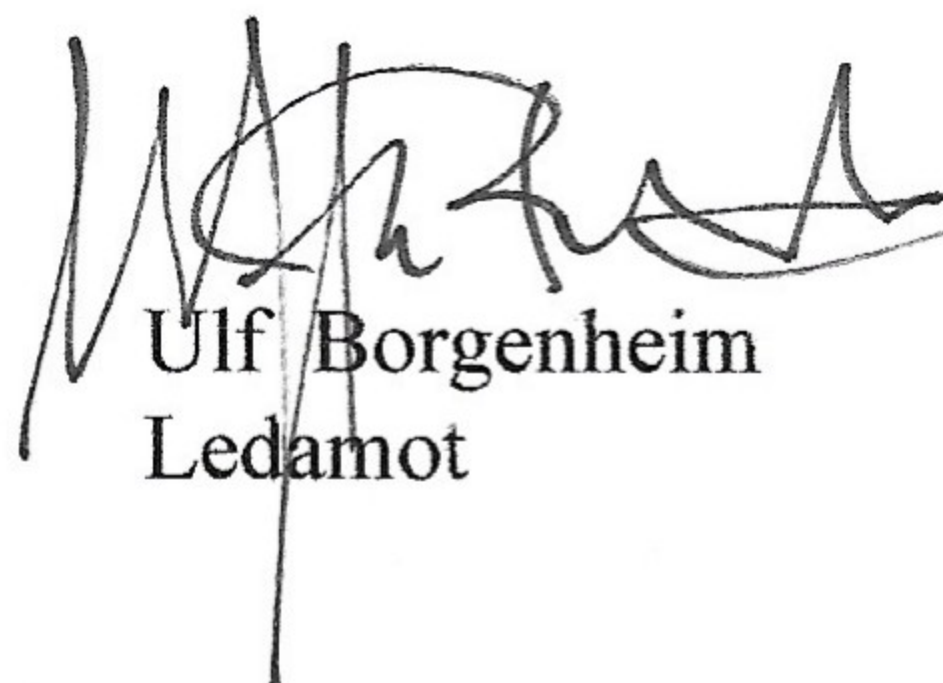
Monica Björk
Ledamot



Roland Stenutz
Ordförande



William Hadd
Ledamot



Ulf Borgenheim
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ 2021

Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor
Stromson Revisionsbrå KB

