

Årsredovisning 2020

BRF Brahelund



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Brahelund 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

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det all planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen tillfonden för ytter underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

Planerade större underhåll närmaste åren är

- Renovering källarfönster.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnot.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) vilket innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Ted Englund	Ledamot	(avgång 2020-01 pga flytt)
Anna Norgren	Ledamot	
Ramzi Hamam	Ledamot	
Viveka Nyman	Ledamot	
Tore Stenbock	Ledamot	
Marie Jonsson	Ledamot	
Elisabet Jonsson	Suppleant	
Oscar Jungholm	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden

Revisorer

Jan Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
Maria Marti Ljungqvist	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Tomas Nyberg
Franz Scheerlink

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Fakta om Brf Brahelund fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats:

Fastighetsbeteckning	Fåran 6
Förvärv	2000
Kommun	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret
Ansvarsförsäkringen ingår för styrelsen
Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1948.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6514 m2 varav 6065 m2 utgör lägenhetsyta och 449 m2 utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt samt 19 lokaler med hyresrätt

1 rok	5
2 rok	36
3 rok	33
4 rok	20
5 rok	1
>5 rok	1

Verksamhet i lokalerna	Yta (kvm)	Löptid (mån)
Förråd	8	36
Förråd	10	36
Tandläkare	51	36
Förråd	20	
Basstation	7	36
Föreningslokal	27	TV
Hyllager	90	
Uthyrningslokal	80	12
Förråd	26	

Förråd	18	12
Förråd	8	
Förråd	8	
Förråd	8	
Förråd	11	
Förråd	14	
Förråd	6	
Förråd	6	
Förråd	8	
Förråd	5	

Gemensamhetsutrymmen

- Innergård med uteplatser och grill
- Övernattningslägenhet finns att hyra för bostadsrättsägarna

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras: utföras

Planerat underhåll

Installation av 6 st el-laddstationer 2020

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt sophanteringssystem	2020	
Installation digitala infotavlor	2020	
Nytt system koddosor entrédörrar	2020	
Övernattningslägenhet	2019	
Ny uthyrningslokal	2019	
Installerat digitalt bokningssystem	2019	
Ytskiktsrenovering av hissar	2018	Hagavägen 18 samt Slottsvägen 9
Ny asfalt mellan Hagavägen och CTV	2017	Uppsättning av vägbom
Ny tvättmaskin CTV 1	2015	
Indragning av fiberbroadband	2015	
Målning av parkeringsrutor	2014 - 2015	
Renovering av hyreslägenhet	2013	
Renovering av liggande stammar	2013	Hela fastigheten
Reparation vattenskada i en lägenhet	2013	
Portrenovering slutförd	2012	
Belysning innergård	2012	
Renovering av hissar	2011 - 2012	
Portar målade	2011	
Elstammar och belysning bytt	2011	
Renovering av samtliga trapphus	2011	
Målat källargolv	2011	
Elcentral källare bytta	2011	
Byte av yttre källardörrar	2010	
Byte av alla radiatorer	2010	Alla ytor
Omläggning av tak	2008 - 2009	Hästkohuset
Ny extrastor torktumlare	2006	Tvättstuga 3 med grovtvättmaskin

Omputsning av fasad	2006 - 2007	Slv 9 + Hagavägen 18
Omläggning av tak	2006 - 2007	Slv 9 + Hagavägen 18
Nya treglasfönster	2006 - 2007	Persienner ingår
Rörstambyte	2004 - 2005	Nya yt- och tätskikt i badrummen
Nya kulvertar mellan husen	2004	KV, VV, WC, värme, tomrör el/tele
Elstamsbyte	2004 - 2005	Trefas till lägenheterna
Tvättstugor ny/renovering	2004 - 2005	En grovtvättmaskin Hagavägen 18
El till motorvärmare	2004	Tidur individuellt. 6 A till varje
Nyinstallation hiss hissmaskiner	2002	Slv 9 och Hagavägen 18 nya
Renovering av balkonger Nya balkonger Nytt gårdsbjälklag	2002	Betongarbete + räcke

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

Avtal

Tv

Internetleverantör

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Digital information/bokning

Leverantör

ComHem

A3

DWOQ/Storholmen Förvaltning AB

DWOQ/Storholmen Förvaltning AB

CLS/Wisehouse AB

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0.3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Händelser under 2020

- Nytt sophanteringssystem enl Solna Stads gällande avfallsregler inklusive hantering av matavfall.
- Installerat Digitala informationstavlor i samtliga entréer.
- Nya koddosor vid samtliga entrédörrar.
- Injustering värmesystem.

Händelser under 2021 jan-maj

- Godkänd OVK

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	4 360 003	3 697 661
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	4 626 976	4 548 142
Finansiella intäkter	154	98
Minskning av kortfristiga fordringar	8 455	2 579
Ökning av kortfristiga skulder	89 747	4 708
Upplåtelse av bostadsrätt	0	4 430 000
	4 725 332	8 985 527
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 774 054	3 754 744
Finansiella kostnader	359 775	408 441
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	1 070 000	4 160 000
	5 203 829	8 323 185
Likvida medel vid årets slut	3 881 506	4 360 003
Årets förändring av likvida medel	-478 497	662 342

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta (kr)	645	638	653	650	663
Hyror/m2 hyresrättsyta (kr)	1 101	1 260	1 053	1 045	1 052
Lån/m2 bostadsyta (kr)	3 355	3 538	4 084	4 504	5 007
Elkostnad/m2 totalyta (kr)	26	28	29	24	24
Värmekostnad/m2 totalyta (kr)	156	164	169	162	164
Vattenkostnad/m2 totalyta (kr)	15	16	16	15	14
Kapitalkostnader/m2 totalyta (kr)	54	62	61	64	66
Soliditet (%)	79	78	74	72	69
Resultat efter finansiella poster	-549	-657	413	53	449
Nettoomsättning	4 627	4 548	4 601	4 502	4 672

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 136 kvm bostäder (5839 kvm BR och 298 kvm HR) och 470 kvm lokaler vilket blir 6 606 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 111 567	18 911 230	2 664 446	-3 340 497	-656 807	76 689 939
Avsättning yttre underhållsfond			476 514	-476 514		0
lanspråktagen yttre underhållsfond			-727 193	727 193		
Disposition av föregående års resultat:				-656 807	656 807	0
Årets resultat:					-548 560	-548 560
Belopp vid årets utgång	59 111 567	18 911 230	2 413 767	-3 746 625	-548 560	76 141 379

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 746 625
Årets resultat	-548 560
	-4 295 185

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	493 750
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-294 388
I ny räkning överföres	-4 494 547
	-4 295 185

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 560 488	4 501 431
Övriga rörelseintäkter	3	66 488	46 711
Summa rörelseintäkter		4 626 976	4 548 142
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 159 072	-1 287 518
Driftkostnader	5	-1 828 653	-1 992 792
Övriga externa kostnader	6	-785 387	-468 002
Personalkostnader	7	-942	-6 433
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 861	-1 041 861
Summa rörelsekostnader		-4 815 915	-4 796 606
Rörelseresultat		-188 939	-248 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 775	-408 441
Summa finansiella poster		-359 621	-408 343
Resultat efter finansiella poster		-548 560	-656 807
Resultat före skatt		-548 560	-656 807
Årets resultat		-548 560	-656 807

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	92 686 607	93 728 468
Summa materiella anläggningstillgångar		92 686 607	93 728 468
Summa anläggningstillgångar		92 686 607	93 728 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 243	18 218
Övriga fordringar		2 279	3 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	96 863	94 343
Summa kortfristiga fordringar		106 385	116 235
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 881 506	4 360 003
Summa kassa och bank		3 881 506	4 360 003
Summa omsättningstillgångar		3 987 891	4 476 238
SUMMA TILLGÅNGAR		96 674 498	98 204 706

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 022 797	78 022 797
Fond för yttre underhåll		2 413 767	2 664 446
Summa bundet eget kapital		80 436 564	80 687 243
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 746 625	-3 340 497
Årets resultat		-548 560	-656 807
Summa fritt eget kapital		-4 295 185	-3 997 304
Summa eget kapital		76 141 379	76 689 939
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 910 000	11 010 100
Summa långfristiga skulder		7 910 000	11 010 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 680 000	9 649 900
Leverantörsskulder		394 269	303 103
Skatteskulder		18 637	0
Övriga skulder		3 167	8 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	527 046	543 147
Summa kortfristiga skulder		12 623 119	10 504 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 674 498	98 204 706

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 (K2)*.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Tvättstuga	10 år
Värmeanläggning	10 år
Stambyte	50 år
Tak	40 år
Stambyte	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 766 620	3 728 448
Hyror bostäder	327 299	368 548
Hyror lokaler	336 768	274 474
Hyror parkering	129 800	129 961
	4 560 487	4 501 431

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Bredband	6 768	6 768
Övriga intäkter	59 720	39 944
	66 488	46 712

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel enligt avtal	70 681	69 576
Fastighetsskötsel beställningar	182 334	28 733
Snöröjning	23 295	47 173
Städning	95 931	87 621
Hissbesiktning	0	9 926
Gård	53 100	87 256
Fastighetsskötsel, material	55 763	5 062
Övriga fastighetskostnader	15 334	23 360
Reparationer	368 246	201 619
Underhåll	294 388	727 193
	1 159 072	1 287 519

Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
El	171 198	183 886
El, specifik installation	0	23 610
Värme	1 029 484	1 081 693
Vatten	98 613	102 871
Sophämtning/renhållning	129 248	148 888
Fastighetsförsäkring	87 740	87 147
Självrisk	0	68 860
Kabel-TV	50 715	49 996
Bredband	107 520	97 898
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	154 135	147 943
	1 828 653	1 992 792

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefon/Internet	471	332
Kreditupplysningskostnader	1 085	3 934
Revisionsarvode extern revisor	41 359	34 235
Föreningskostnader (stämma)	7 503	5 101
Förvaltningsarvode ekonomi	58 161	73 844
Förvaltningsarvode övrigt	147 758	80 471
Förvaltningsarvode teknik	37 160	0
Arvode underhållsplanering	0	34 000
Administration	3 365	5 170
Konsultarvoden	459 070	142 009
Mäklarprovisioner	0	55 375
Porto	29 455	33 530
	785 387	468 001

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner	825	5 454
Sociala kostnader och pensionskostnader	117	979
Totala löner och sociala kostnader	942	6 433

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 749 142	108 749 142
Ingående avskrivningar	-15 020 674	-13 978 813
Årets avskrivningar	-1 041 861	-1 041 861
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 062 535	-15 020 674
Utgående redovisat värde	92 686 607	93 728 468
Taxeringsvärden byggnader	63 471 000	63 471 000
Taxeringsvärden mark	95 367 000	95 367 000
	158 838 000	158 838 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	75 175	72 705
Övriga interimfordringar	21 688	21 638
	96 863	94 343

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,95	2021-03-01	3 920 000	3 920 000
Stadshypotek	0,97	2021-12-01	3 920 000	3 960 000
Stadshypotek	2,52	2025-12-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek			0	80 000
Stadshypotek	0,95	2021-03-30	3 750 000	3 800 000
Stadshypotek	2,84	2025-12-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek			0	900 000
			19 590 000	20 660 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-90 000	-949 900

Om fem år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 19,2 mkr.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 11 Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	42 350 000	42 350 000
	42 350 000	42 350 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	28 612	31 524
Förutbetalda avgifter och hyror	347 660	346 513
Övriga interimsskulder	150 774	165 110
	527 046	543 147

Solna 2021-

Anna Norgren

Ramzi Hamam

Viveka Nyman

Tore Atle Stenbock

Marie Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Parsells Revisionsbyrå AB

Jan Hamberg
Extern revisor

Maria Ljungqvist
Internrevisor

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."

Marie Jonsson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19640505xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2021-05-11 09:40:36Z



ANNA NORGRÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19781025xxxx

IP: 5.243.xxx.xxx

2021-05-11 12:29:57Z



Tore Atle Stenbock (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19900817xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2021-05-11 13:03:50Z



Viveka Nyman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19601016xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-05-11 19:46:38Z



RAMZI HAMAM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19871229xxxx

IP: 79.142.xxx.xxx

2021-05-11 19:48:05Z



Jan Olof Martin Hamberg (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19670326xxxx

IP: 83.241.xxx.xxx

2021-05-12 05:59:46Z



MARIA LJUNGQVIST MARTI (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19640109xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2021-05-12 18:06:47Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>