

2020

Årsredovisning

Brf Loftet

Org.nr: 769632-5740



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Loftet i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se

Styrelsen för Brf Loftet 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

Allmänt om verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Loftet registrerades hos Bolagsverket 2016-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2017-11-21 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2016-09-26. Föreningens verksamhet beskattas som ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stockholm Skärkarlen 4 med adress Wergelandsgatan 46 A-Y, 168 48 Bromma i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten har föreningen uppfört ett flerbostadshus i 6 plan inkl vind. Föreningen har tecknat ett totalentreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB för uppförandet av flerbostadshuset. Totalentreprenaden godkändes 2018-05-15. Garantitiden för totalentreprenaden är 5 år och gäller till och med den 2023-05-15. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 139 650 000 kronor. Flerbostadshuset innehåller 54 st bostadslägenheter och 10 st parkeringsplatser.

Taxeringsuppgifter 2020:

Värdeår:	2018
Typ av taxeringsenhet:	320 Hyreshusenhet, bostäder
Taxeringsvärde mark:	13 200 000 kr
<u>Taxeringsvärde byggnad:</u>	<u>29 000 000 kr</u>
Taxeringsvärde:	42 200 000 kr

För fastigheter med värdeår 2018 utgår ingen kommunal avgift/fastighetsskatt för inkomståren 2019-2033. Därefter utgår kommunal avgift/fastighetsskatt enligt gällande regler.

Fastighetsförsäkring är tecknad till fullvärde hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras med ett vattenburet radiatorsystem. Därutöver finns en värmepump för återvinning av energin från fastigheten frånluftsventilation.

Lägenheter och parkeringar

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 10 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rum och kokvrå	22 st	704 kvm
1 rum och kök	32 st	<u>1 024 kvm</u>
Total bostadsarea uppgår till		1 728 kvm

Teknisk status

Föreningens byggnad är uppförd 2018 och tekniska statusen är i nyskick. Föreningen har för närvarande inga planerade underhållsarbeten.

Förvaltningsavtal

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning (administration)
Fastighetsskötsel, jour, städning och mark/snö
Trädgårdsskötsel
Kabel-TV och bredband
Service hissar
Mättjänst avtal varmvattenförbrukning
Elhandel
Elnät
Vatten och avlopp
Fjärrvärme
Renhållning

Leverantör

Persson & Bergström Förvaltning AB
Persson & Bergström Förvaltning AB
Wahlings Installationsservice AB
Sjölanders mark & trädgård AB
Ownit Broadband AB
Kone AB
Infometric AB
Fortum Markets AB
Ellevio AB
Stockholm Vatten och Avfall
Stockholm Exergi AB
Stockholm Vatten och Avfall

Medlemsinformation

Medlemmar och överlåtelser

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st.

Under året har 9 st överlåtelser av bostadsrätt skett i sin helhet.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar 2020-01-01:	67 st
Nya medlemmar under året:	10 st
Avgående medlemmar under året:	-10 st
Antal medlemmar 2020-12-31:	67 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jonas Modling	Ledamot och ordförande
Julia Heikenström	Ledamot
Hanna Josefsson	Ledamot
Erik Norén	Ledamot
Lisa Svanberg	Ledamot
Josefin Bergström	Suppleant
Samuel Ekne	Suppleant
Filippa Lörstad	Suppleant
Patrick Ragnar	Suppleant

Revisor

Till revisor på stämman valdes Ernst och Young AB.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Nina Svensson och Elisabeth Edvinsson.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2020.

Styrelsen har under året avhållit 12 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret 2020. Från och med den 1 januari 2021 har årsavgifterna höjts med 600 kr per år och lägenhet vilket totalt motsvarar ca 32 kkr.

Konsekvenser av Covid-19

Föreningens finansiella ställning eller i övrigt har under verksamhetsåret inte påverkats på grund av Covid-19. Föreningen har inte heller upplevt några försenade betalningar gällande årsavgifter och hyresintäkter utöver normalt.

Förvaltningsavtal

Föreningen har under verksamhetsåret tecknat nytt avtal avseende teknisk förvaltning (administration) med Persson & Bergström Förvaltning AB att gälla från och med 1 december 2020.

Händelser efter räkenskapsåret

Konsekvenser av Covid-19

Föreningen ser i dagsläget inte att Covid-19 skall påverka föreningens finansiella ställning eller i övrigt.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Resultatet är ca -496 kkr (föregående år ca -507 kkr). Resultatet är en försämring i förhållande till föregående år med 18 kkr.

I resultatet ingår avskrivningar med -802 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång lån på ca 22400 kkr. Föreningen har under verksamhetsåret amorterat på lånen med ca 113 kkr. Föreningens medelränta under verksamhetsåret har varit ca 1,66%. Föreningens belåningsgrad uppgår till 12.948 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång var 912 kkr. Vid årets utgång var kassan 871 kkr. Föreningens kassa har således minskat under verksamhetsåret med 42 kkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 689	1 648	781	0
Resultat efter finansiella poster	-497	-507	-199	0
Soliditet (%)	83,3	83,4	83,3	1,1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 005 000	182 045	-381 382	-507 261	116 298 402
Disposition av föregående års resultat:		122 173	-629 434	507 261	0
Årets resultat				-496 801	-496 801
Belopp vid årets utgång	117 005 000	304 218	-1 010 816	-496 801	115 801 601

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 010 816
årets förlust	-496 801
	-1 507 617
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 507 617
	-1 507 617

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 689 834	1 648 452
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 689 834	1 648 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-775 352	-845 258
Övriga externa kostnader	4	-128 045	-91 403
Personalkostnader	5	-106 450	-70 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-802 195	-805 416
Summa rörelsekostnader		-1 812 042	-1 813 043
Rörelseresultat		-122 208	-164 591
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-374 593	-342 670
Resultat efter finansiella poster		-496 801	-507 261
Resultat före skatt		-496 801	-507 261
Årets resultat		-496 801	-507 261

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	137 639 681	138 441 876
Summa materiella anläggningstillgångar		137 639 681	138 441 876
Summa anläggningstillgångar		137 639 681	138 441 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	300 338	0
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 696	20 733
Summa kortfristiga fordringar		367 034	20 734
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		871 060	912 849
Summa kassa och bank		871 060	912 849
Summa omsättningstillgångar		1 238 094	933 583
SUMMA TILLGÅNGAR		138 877 775	139 375 459

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 005 000	117 005 000
Reservfond för yttre underhåll		304 218	182 045
Summa bundet eget kapital		117 309 218	117 187 045
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 010 816	-381 382
Årets resultat		-496 801	-507 261
Summa fritt eget kapital		-1 507 617	-888 643
Summa eget kapital		115 801 601	116 298 402
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 375 385	22 489 113
Summa långfristiga skulder		22 375 385	22 489 113
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		113 728	113 728
Leverantörsskulder		62 815	22 250
Övriga skulder	10	0	17 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	524 246	434 682
Summa kortfristiga skulder		700 789	587 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 877 775	139 375 459

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för ytte underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående: Förljande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar:

Byggnad: 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 526 254	1 522 264
Årsavgifter andrahandsuthyrning	56 906	22 514
Hyror p-platser	50 897	44 360
Varmvattenförbrukning	50 254	57 377
Övriga intäkter	5 523	1 937
Summa	1 689 834	1 648 452

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	62 644	53 333
Städavtal	55 128	41 816
Serviceavtal	17 009	14 598
Larmutryckning	14 468	0
Hiss	1 273	6 205
Snörenhållning	52 027	84 414
Reparationer	17 506	698
Trädgård	20 500	12 450
El	104 010	129 210
Fjärrvärme	116 770	170 757
Vatten och avlopp	101 907	66 275
Sophämtning	8 001	12 237
Försäkring	36 183	36 286
Kabel-Tv / bredband	147 926	196 682
Avloppsrengöring	20 000	0
Övrigt	0	20 298
Summa	775 352	845 259

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	171
Revisionsarvode	28 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	51 256	50 000
Teknisk förvaltning	7 188	0
Bankkostnader	9 163	4 992
Serviceavgifter, administration	14 118	11 240
Övriga förvaltningskostnader	18 320	0
Summa	128 045	91 403

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden		
Styrelsearvoden	81 000	54 000
Sociala kostnader	25 450	16 966
Totala löner, sociala kostnader	106 450	70 966

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader	372 916	342 662
Ränta skattekonto	1 677	0
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	374 593	342 670

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 650 000	96 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 650 000	96 650 000
Ingående avskrivningar	-1 208 124	-402 708
Årets avskrivningar	-802 195	-805 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 010 319	-1 208 124
Utgående redovisat värde	94 639 681	95 441 876
Bokfört värde byggnader	94 639 681	95 441 876
Bokfört värde mark	43 000 000	43 000 000
	137 639 681	138 441 876
Taxeringsvärde byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
Summa	42 200 000	42 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Avgift och parkeringshyror	300 338	0
Fastighetsförsäkring	15 186	14 923
Ownit	23 220	0
Besqab	28 290	0
Medlemsskap Bostadsrätterna	0	5 810
Summa	367 034	20 733

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Danske bank, 57955	1,75	2023-08-31	7 212 051	7 325 779
Danske bank, 57920	2,07	2021-09-30	7 581 667	7 581 667
Danske bank, 57947	1,35	2021-09-30	7 581 667	7 581 667
Summa			22 375 385	22 489 113

Låneskuld med förfallodag senare än 5 år efter balansdagen	21 920 473	22 034 201
--	------------	------------

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förskott från kunder	0	4
Källskatt	0	17 280
	0	17 284

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	1 498	1 248
Föraviserade avgifter	420 933	100 357
Stockholmstad	300	0
Fjärrvärme, el	24 053	29 786
Revisionsarvode	25 500	22 500
Fastighetsskötsel, arvode	7 188	0
Stockholm vatten	23 774	0
Övriga serviceavtal	1 000	0
Fastighetsskatt	0	130 400
Tv o internet	0	133 425
Upplupen faktura Besqab	20 000	0
Sociala avgifter	0	16 966
Summa	524 246	434 682

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	22 745 000	22 745 000
Summa	22 745 000	22 745 000

Not 13 Händelser efter balansdagen

Föreningen ser i dagsläget inte att Covid-19 skall påverka föreningens finansiella ställning eller i övrigt.

Stockholm den , 2021

Jonas Modling
Ordförande

Julia Heikenström

Hanna Josefsson

Erik Norén

Lisa Svanberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor