

073707

Årsredovisning 2020

BRF TRIVSELHEM NR 1

716418-7713



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRIVSELHEM NR 1

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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.
- 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 1984-08-13.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flaggan 7 på adressen Erstagatan 20 i Stockholm. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 088 kvm och 5 lokaler om 280 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Fredrik Hedelin	Ordförande
Jesper Kettu	Kassör
Britt-Inger Fredriksson	Sekreterare
Christian Svensson	Ledamot
Magnus Askenbäck	Ledamot
Jani Kristoffersen	Ledamot
Per Melin	Suppleant

VALBEREDNING

Christer Wallström och Max Alteg.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA UNDERHÅLL

2009	Byte av badrumsstammar
2010	Takmålning
2011	Fönstermålning
2012	Tvättstuga
2013-14	Fasadrenovering
2017-18	Trapprenovering
2020	Cykelrum och entréport

PLANERADE UNDERHÅLL

Inga större underhåll är planerade.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Firma Fredrik Hedelin

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Jesper Kettu och Britt-Inger Fredriksson.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Arvoden till styrelse har utbetalts med 47 300 kr.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler. I lokalerna bedrivs i tur och ordning restaurang, hundvård, kontor, butik och butik. Samtliga kontrakt har löptid 20210930.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Lokal nr 1 har överlåtits till ny hyresgäst med bibehållen verksamhet.

ÖVRIGA UPPGIFTER

På grund av covid-19 har planerade aktiviteter såsom vår- och höststädning ställts in.

Årsmötet genomfördes med utökade möjligheter till fullmakt enligt särskilt regeringsbeslut.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 59 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 282	1 313	1 301	1 257
Resultat efter fin. poster	-51	-201	-797	-20
Soliditet, %	97	97	99	98
Yttre fond	1 264	1 047	1 047	882
Taxeringsvärde	72 190	72 190	54 909	54 909
Bostadsyta, kvm	2 088	2 088	2 088	2 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	334	334	315	296

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	5 315	-	-	5 315
Upplåtelseavgifter	11 632	-	-	11 632
Fond, yttre underhåll	1 047	-	217	1 264
Balkongfond	45	-	3	49
Balanserat resultat	-5 193	-201	-217	-5 610
Årets resultat	-201	201	-51	-51
Eget kapital	12 646	0	-48	12 598

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning-5 830

Balanserat resultat	-5 610
Årets resultat	-51
Totalt	-5 661

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	217
Balanseras i ny räkning	-5 878
	-5 661

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 282	1 313
Rörelseintäkter		108	50
Summa rörelseintäkter		1 390	1 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 065	-1 219
Övriga externa kostnader	7	-114	-114
Personalkostnader	8	-60	-63
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205	-172
Summa rörelsekostnader		-1 444	-1 567
RÖELSERESULTAT		-54	-204
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	0	0
Summa finansiella poster		3	3
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51	-201
ÅRETS RESULTAT		-51	-201

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	11 512	11 718
Summa materiella anläggningstillgångar		11 512	11 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		11 512	11 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21	0
Övriga fordringar	12	79	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	70	62
Summa kortfristiga fordringar		170	123
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 264	1 260
Summa kassa och bank		1 264	1 260
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 433	1 383
SUMMA TILLGÅNGAR			
		12 946	13 101

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 947	16 947
Fond för yttre underhåll	1 264	1 017
Balkongfond	49	45
Summa bundet eget kapital	18 259	18 040

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 610	-5 193
Årets resultat	-51	-201
Summa fritt eget kapital	-5 662	-5 394

SUMMA EGET KAPITAL

12 598 12 646

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	78	200
Övriga kortfristiga skulder	6	-6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	261
Summa kortfristiga skulder	348	455

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

12 946 13 101

✓

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trivselhem nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	0	11
Hysesintäkter, lokaler	585	550
Intäktsreduktion	-53	0
Årsavgifter, bostäder	698	698
Övriga intäkter	160	105
Summa	1 390	1 363

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	43	65
Fastighetsskötsel	52	67
Städning	33	32
Trädgårdsarbete	0	10
Övrigt	2	50
Summa	130	225

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	2	66
El	4	1
Gård/markytor	6	3
Hissar	20	79
Kabel-tv/bredband	0	1
Källarutrymmen	0	20
Reparationer	11	24
Trapphus/port/entr	50	0
Tvättstuga	4	0
VA	16	69
Vattenskada	41	0
Ventilation	4	0
Värme	2	0
Övriga gemensamma utrymmen	55	0
Summa	216	265

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	46	52
Sophämtning	70	67
Uppvärmning	317	337
Vatten	82	78
Summa	515	534

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	0	1
Fastighetsförsäkringar	57	47
Fastighetsskatt	118	116
Kabel-TV	30	30
Summa	205	194

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	1	8
Juridiska kostnader	10	0
Kameral förvaltning	48	49
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	41	41
Summa	114	114

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	12	18
Styrelsearvoden	47	45
Summa	60	63

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Summa	0	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
ingående ackumulerat anskaffningsvärde	15 278	15 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 278	15 278
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 560	-3 389
Årets avskrivning	-205	-172
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 765	-3 560
Utgående restvärde enligt plan	11 512	11 718
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 110</i>	<i>2 110</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 130	23 130
Taxeringsvärde mark	49 060	49 060
Summa	72 190	72 190
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	303	303
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	303	303
Ingående ackumulerad avskrivning	-303	-303
Utgående ackumulerad avskrivning	-303	-303
Utgående restvärde enligt plan	0	0

d

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	52	54
Skattekonto	27	7
Summa	79	61

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	46	41
Förvaltning	14	12
Kabel-TV	5	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4
Summa	70	62

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	16	16
El	5	4
Förutbetalda avgifter/hyror	123	121
Uppvärmning	41	43
Vatten	14	13
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66	64
Summa	265	261

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Totalt uttagna pantbrev	1 075	1 075
Summa	1 075	1 075

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna kommer höjas med 3%.

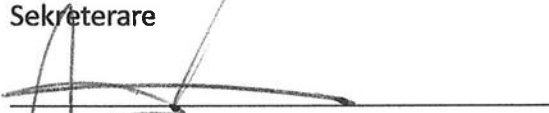
Underskrifter

Stodeholm, 2021 - 04 - 19

Ort och datum

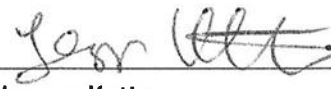

Fredrik Hedelin
Ordförande

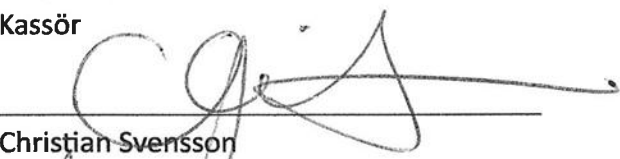

Britt-Inger Fredriksson
Sekreterare

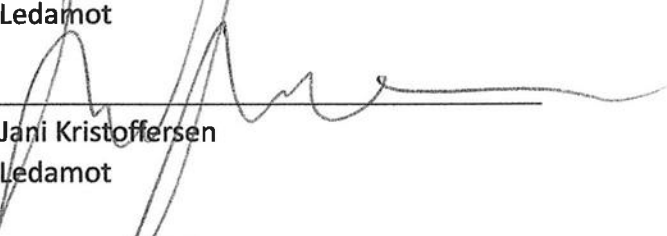

Magnus Askenbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 27


Carina Toresson
Revisor


Jesper Kettu
Kassör


Christian Svensson
Ledamot


Jani Kristoffersen
Ledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Trivselhem nr 1, org.nr 716418-7713.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Trivselhem nr 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Trivselhem nr 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

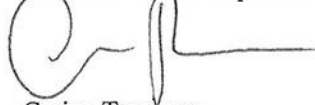
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2021



Carina Toresson