

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Skrivkortet 2**

769620-8060

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Skrivkortet 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen förvärvade 2010-05-12 fastigheten Skrivkortet 2 i Stockholm kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 53 350 300 kr. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffnings-kostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Styrelse:

Styrelsens sammansättning

### Ordinarie ledamöter:

Michaela Thomsson  
Sophie Wennerström  
Natalie Hedström  
Josefina Nieminen  
Victor Österdahl

### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juli 2020.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Effektiv Förvaltning AB.

### Revisor:

Till revisor har utsetts BoRevision i Sverige AB.

### Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 8 lägenheter överlåtits.

### Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Skrivkortet 2 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 3156 kvadratmeter. Fastigheten består av 69 st bostadslägenheter varav 63 st bostadsrätter med 2814 kvadratmeter och 6 hyresrätter med 280 kvadratmeter samt 36 garageplatser, 3 mc-platser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 3094 kvadratmeter. Byggnaden färdigställdes 1955.

### Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Fastighetslån:

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

### Fastighetens taxeringsuppgifter:

Taxeringsvärdet är 46 008 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 294 000 kr och markvärdet 18 714 000 kr.

Föreningen har sitt säte i Vällingby.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brandsäkerhetsåtgärder  
Trapphusrenovering

### Städdag

I maj anordnades en städdag. Under städdagen fanns en container på plats där skräp från medlemmar samt saker som samlats upp i föreningen under året slängdes.

### Försäljning av lägenhet

Under året har vi sålt en av våra hyresrätter. Föreningen har nu 6 st hyresrätter kvar.

### Avtal

Vi har fortsatt sett över föreningens avtal bland annat för fiber.

### Medlemsinformation

Föreningen har per 2020-12-31 totalt 82 medlemmar. 2019-12-31 var medlemsantalet 81.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 613	2 588	2 567	2 496	2 496
Resultat efter finansiella poster	-489	-1 886	-4 789	-749	-380
Soliditet (%)	60,0	58,3	59,7	63,6	63,5
Fastighetslån/kvm (kr)	7 725	7 874	8 009	7 420	7 530
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	2
Årsavgift/kvm (kr)	685	685	685	650	659

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens balansomslutning i vid årets slut.

### Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 962 853	17 634 243	881 931	-9 007 474	-1 886 382
Försäljning av hyresrätt	339 526	1 155 474			
Avsättning till yttre fond			138 024	-138 024	
Disposition av föregående års resultat:				-1 886 382	1 886 382
Årets resultat					-488 556
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 302 379</b>	<b>18 789 717</b>	<b>1 019 955</b>	<b>-11 031 880</b>	<b>-488 556</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 031 880
årets förlust	-488 556
	<b>-11 520 436</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	138 024
i ny räkning överföres	-11 658 460
	<b>-11 520 436</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		2 613 083	2 602 494
Övriga intäkter		13 975	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 627 058</b>	<b>2 602 494</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 470 845	-2 854 716
Övriga kostnader	4	-296 527	-292 422
Personalkostnader	5	-115 096	-115 545
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-965 980	-965 982
		<b>-2 848 448</b>	<b>-4 228 665</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-221 390</b>	<b>-1 626 171</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 478	5 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 644	-265 559
		<b>-267 166</b>	<b>-260 210</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-488 556</b>	<b>-1 886 381</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-488 556</b>	<b>-1 886 382</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 047 274	59 011 053
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	2 201
		<b>58 047 274</b>	<b>59 013 254</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 047 274</b>	<b>59 013 254</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 000	14 000
Avgifts- och hyresfordringar		128 281	45 193
Övriga fordringar		45 286	47 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	79 734	57 152
		<b>267 301</b>	<b>163 587</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 586 048	1 387 427
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 853 349</b>	<b>1 551 014</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>60 900 623</b>	<b>60 564 268</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		28 302 379	27 962 853
Uppåtelseavgifter		18 789 717	17 634 243
Fond för yttre underhåll		1 019 955	881 931
		<b>48 112 051</b>	<b>46 479 027</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 031 880	-9 007 475
Årets resultat		-488 556	-1 886 382
		<b>-11 520 436</b>	<b>-10 893 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 591 615</b>	<b>35 585 170</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	6 190 857	24 363 584
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 190 857</b>	<b>24 363 584</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		17 722 571	0
Förskott från kunder		5 420	10 649
Leverantörsskulder		26 869	30 800
Aktuella skatteskulder		4 692	1 104
Övriga skulder		7 498	62 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	351 101	510 281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 118 151</b>	<b>615 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>60 900 623</b>	<b>60 564 268</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning (K3).

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnadskomponenter	15-120
Markanläggning	50

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter bostäder	352 759	352 762
Hysesint garage/p-platser moms	142 238	139 683
Hysesint garage/p-platser	164 830	161 341
Årsavgifter bostäder	1 942 347	1 925 803
Fiberavgifter	0	3 488
Avgift Andrahandsuthyrning	0	2 712
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 854	2 326
	<b>2 613 028</b>	<b>2 588 115</b>



### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Drift	14 476	85 104
Elavgifter	47 235	41 956
Fjärrvärme	633 394	641 820
Avfallshantering	64 274	51 059
Vatten- och avlopp	98 295	94 981
Städning grundavtal	117 348	103 590
Snöröjning/sandning	10 950	45 632
Fastighetsskötsel grundavtal	91 614	65 703
Planteringar, träd och buskar	0	797
Fastighetsförsäkring	85 911	115 985
Reparationer/underhåll	110 819	1 476 865
Fastighetsskatt	114 681	111 093
Nycklar och lås	81 847	10 028
Övriga kostnader	0	10 103
	<b>1 470 844</b>	<b>2 854 716</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garantibesiktning Fasad	37 250	0
Brandskyddbesiktning	6 219	0
Hyra tvättstuga	42 156	0
Bevakningskostnader	22 346	50 491
Förbrukningsmaterial	1 445	17 098
Inkassokostnader	0	300
Telekommunikation	8 945	3 424
Kabel-TV	18 846	18 613
Bredband	26 642	36 877
Hemsida	3 735	3 735
Ersättningar till revisor	20 500	21 000
Ekonomisk förvaltning	62 500	82 692
Bankkostnader	4 736	4 288
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga externa kostnader	36 024	48 762
	<b>296 528</b>	<b>292 422</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda. Endast styrelsearvoden har betalats ut.

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 797 976	62 797 976
Omklassificering från pågåendearbete		0
Årets anskaffningar		0
Försäljningar/utrangeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 797 976</b>	<b>62 797 976</b>
Ingående avskrivningar	-3 786 923	-2 823 144
Årets avskrivningar	-963 779	-963 779
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 750 702</b>	<b>-3 786 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 047 274</b>	<b>59 011 053</b>
Varav mark	19 686 260	19 686 260
	<b>19 686 260</b>	<b>19 686 260</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 013	11 013
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 013</b>	<b>11 013</b>
Ingående avskrivningar	-8 812	-6 609
Årets avskrivningar	-2 201	-2 203
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 013</b>	<b>-8 812</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 201</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	31 785	22 340
Kabel TV	4 726	4 711
Förvaltning	0	14 476
Ekonomisk förvaltning	15 625	15 625
Bredband	6 598	0
	<b>58 734</b>	<b>57 152</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB hypotek	1,52	2024-03-08	6 190 857	6 298 396
SBAB hypotek	0,79	2021-05-20	3 190 857	3 298 396
SBAB hypotek	0,78	2021-03-16	6 190 857	6 298 396
SBAB hypotek	0,82	2021-01-18	6 190 857	6 298 396
SBAB hypotek	0,78	2021-06-28	2 150 000	2 170 000
			<b>23 913 428</b>	<b>24 363 584</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen redovisas dessa som kortfristiga skulder till kreditinstitut med beloppet 17 722 571 SEK. Föreningens totala lån uppgår som redovisas i tabellen til 23 913 428 SEK

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	3 428	0
Värme	86 505	84 835
Revision	19 000	19 000
Fastighetsskötsel	0	5 244
Upplupna räntor och amorteringar	0	172 431
Lokalvård	9 719	6 094
Förutbetalda hyror och avgifter	215 088	196 377
Vatten	25 779	24 321
Snöröjning Sandning	0	1 978
	<b>359 519</b>	<b>510 280</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	35 000 000	35 000 000
	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

UNDERSKRIFTER

Vällingby

Sophie Wennerström  
Ordförande

Michaela Thomsson

Natalie Hedström

Josefina Nieminen

Victor Österdahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Lena Zozulyak  
Revisor  
BoRevision AB