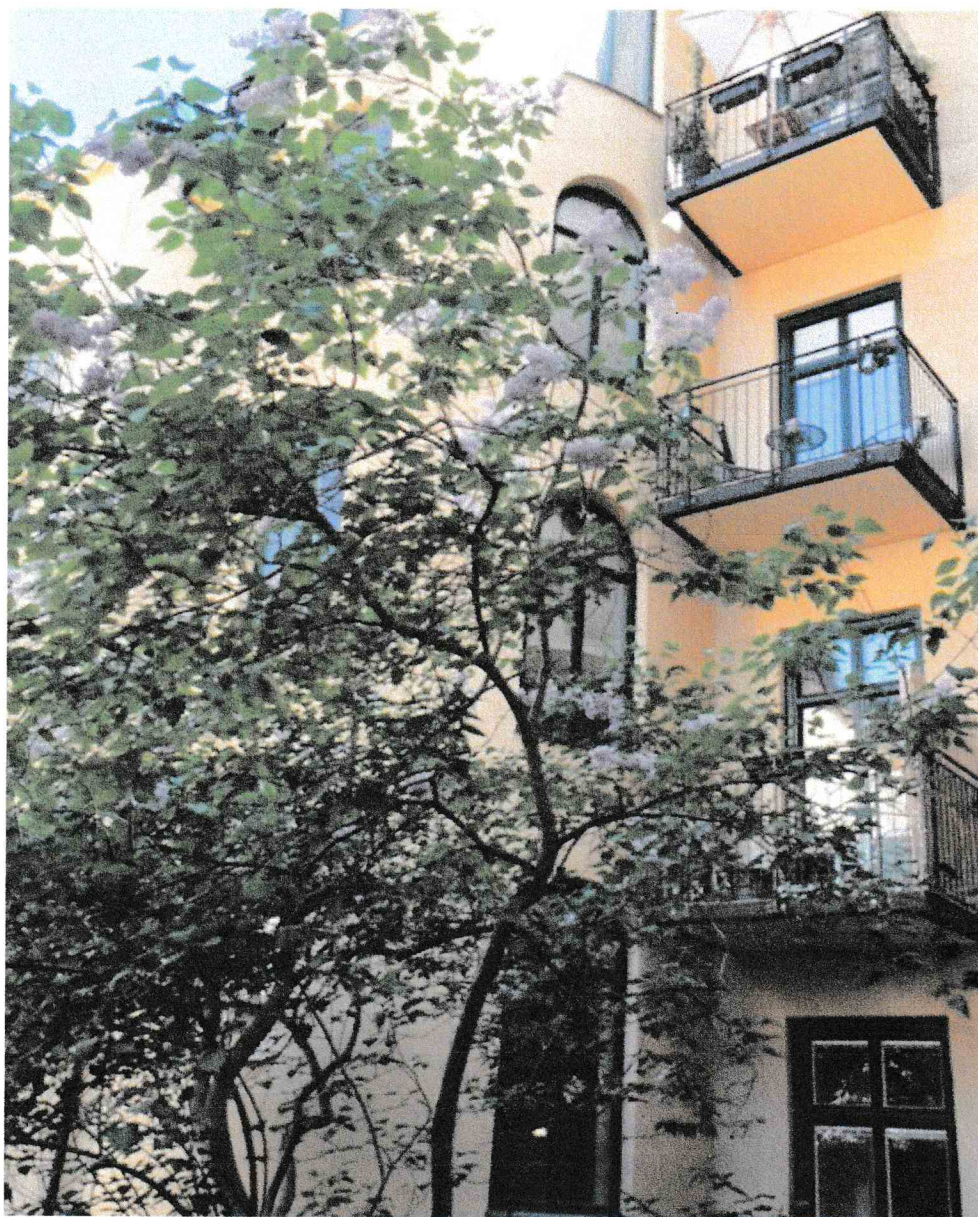




Årsredovisning 2020

Brf Sankt Göran 3
Org. 716425-8076

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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 fastighet, Sankt Göran 3 i Stockholms kommun förvärvades 2014-12-15.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Maria Prästgårdsgata 10 och Björngårdsgatan 8. Fastigheten byggdes 1905 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2670 kvm, varav 2451 kvm utgör lägenhetsyta och 219 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 22 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen äger marken.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte pump	2015
Fönsterrenovering vindslgh	2015
Renovering skorstenar	2015
Byggnation vindslägenheter	2015
Fönsterrenovering mot gården	2016
Viss fasadrenovering mot gatan	2016
Säkerhetsdörrar	2016
Postboxar och tidingshållare	2016
Stamrenovering	2017
Ombyggnad badrum	2017
Förstärkt och kompletterat brandskydd	2017
Rättstopp	2017
Genomgång av fastighetens ventilation	2017
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2017
Renovering av hyreslägenheter	2017
Balkongmålning	2017
Efterarbete stamrenovering ink ÄTA	2018
Renovering bostadshyreslgh	2018
Nya trädgårdsmöbler	2018
Ventilation soprum	2018
Klottersanering	2018
Hissreparationer	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Fastighetsägarna. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB. Under 2020 har föreningen tecknat avtal om systematiskt brandskyddsarbete med SBA.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-10-29. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-07-13. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 42. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 4. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 42. Under året har 2 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-06, och därmed påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Bo Eriksson, ordförande
Daniel Bjerstedt, kassör
Monica Häger, Sekreterare
Erika Björnesparr, ledamot
Marion Kronberg, ledamot
Johanna Augustin, suppleant
Astrid Friberg, suppleant
Lena Jansson, suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, revisionsbyrån Baker Tilly valts.

Valberedningen består av Björn Pålsson, Leena Uusitalo och Helena Tallert.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetat med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen renoverat och målat om fönster enligt plan. Fönstren var dock i ett betydligt sämre skick än väntat, vilket gjorde renoveringen ca 480 000 kronor dyrare än beräknat.

En rad säkerhetsåtgärder har genomförts under året. Dels har ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) genomförts, dels

brandskyddsåtgärder så som att renovera utrymningsskyltar, korrigerat brandgasventilationen samt installerat en arbets- och brandsäker vindsstege.

Föreningen har hanterat två vattenskador, en på gården och en mellan våningsplan. Detta har medfört oförutsedda kostnader under 2020 och fortsatta kostnader under 2021. Delar av kostnaderna bärs dock av återställande entreprenör.

Vidare har en tvättmaskin bytts ut under året och en barnvagnsramp har installerats i porten på Maria Prästgårdsgata 10.

Hissen på Maria Prästgårdsgata 10 genomgick en renovering under våren och under vintern gjordes en radonmätning i fastigheten. Det har även genomförts en energideklaration under året.

Föreningens största kostnadsposter är räntekostnaden och fjärrvärmen.

Under året har föreningen amorterat på ett av tre befintliga lån till en summa av ca. 850 000 kronor.

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

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är huvudsakligen att föreningen under året har amorterat på sina lån och att fönsterrenoveringen blev väsentligt dyrare än beräknat. Även brandskyddsåtgärder och vattenläckagen har medfört en del oförutsedda utgifter. Kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen att avgifterna skulle fortsätta vara oförändrade.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av fönster	1 080
Vattenskador	80
Byte tvättmaskin	47
Barnvagnsramp	12
Hissrenovering	125
Brandskyddsarbete	60
Sotning av eldstäder	27
Energideklaration	8
Radonmätning	4

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 270 Kkr år 2021, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Åtgärda vattenskador/läckor	2021	270
OVK besiktning	2021	40
Byte radiatorventiler	2025	100
Byte tvättmaskin	2025	110
Byte tätskikt terrassbjälklag gården	2028	2000
Fasadrenovering gården/gatan	2030	2700
Målning fönster gården	2030	450

Förändring Eget kapital

	Insatser/Kapitaltillskott	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond / Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	96 354 846	11 558	203 977	-10 014 123	-402 485	86 153 773
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			81 140	-81 140		
Balanseras i ny räkning				-402 485	402 485	
Balkongfond			7 992			7 992
Årets resultat					-1 570 264	-1 570 264
Belopp vid årets utgång	96 354 846	11 558	293 109	-10 497 748	-1 570 265	84 591 501

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 814	1 790	1 784	1 712	1 797
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 570	-402	-1 224	-6 609	-1 331
Soliditet, %	79	78	77	75	78
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	572	572	572	572	571
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 095	10 480	11 390	11 640	11 640
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	42 816	42 816	42 816	42 816	42 816
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,19	1,59	1,56	1,54	1,57
Fastighetens belåningsgrad, % **	21	22	23	24	24

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-10 497 748
Årets resultat	-1 570 264
	-12 068 012
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	81 140
I ny räkning överföres	-12 149 152
	-12 068 012

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 807 693	1 790 350
Övriga rörelseintäkter		6 300	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 813 993	1 790 350
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 171 938	-940 063
Övriga externa kostnader	4	-194 641	-148 963
Personalkostnader	5	-70 950	-43 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-674 599	-673 848
Summa rörelsens kostnader		-3 112 128	-1 806 774
Rörelseresultat		-1 298 135	-16 424
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	580
Räntekostnader		-272 129	-386 641
Summa finansiella poster		-272 129	-386 061
Resultat efter finansiella poster		-1 570 264	-402 485
Årets resultat		-1 570 264	-402 485

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2020-12-31

2019-12-31

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	106 179 804	106 833 506
Inventarier	7	25 194	23 276
Summa materiella anläggningstillgångar		106 204 998	106 856 782

Summa anläggningstillgångar

106 204 998

106 856 782

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar		35 501	0
Övriga fordringar		47 216	33 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 944	51 841
Summa kortfristiga fordringar		145 661	85 240

Kassa och bank

1 148 238

2 988 947

Summa omsättningstillgångar

1 293 899

3 074 187

SUMMA TILLGÅNGAR

107 498 897

109 930 969

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	94 806 777	94 806 777
Kapitaltillskott	1 559 627	1 559 627
Yttre fond	293 110	203 977
Summa bundet eget kapital	96 659 514	96 570 381

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-10 497 748	-10 014 123
Årets resultat	-1 570 264	-402 485
Summa fritt eget kapital	-12 068 012	-10 416 608

Summa eget kapital

84 591 502 86 153 773

Långfristiga skulder

9

Långfristiga skulder	9	6 402 534	22 349 982
Övriga skulder		65 890	65 890
Summa långfristiga skulder		6 468 424	22 415 872

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		15 947 448	852 000
Leverantörsskulder		79 038	125 386
Aktuell skatteskuld		90 316	89 212
Övriga skulder		16 363	10 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	315 255	283 749
Reserv		-9 449	0
Summa kortfristiga skulder		16 438 971	1 361 324

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

107 498 897 109 930 969

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 298 135	-16 424
Avskrivningar	674 599	673 848
Erhållen ränta mm	0	580
Erlagd ränta	-272 129	-386 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-895 665	271 363
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-35 501	4 810
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-24 920	102 638
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-46 348	25 752
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	28 547	-4 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-973 887	400 148
Investeringsverksamheten		
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-11 099	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 814	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	7 992	8 031
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-15 095 448	-1 712 000
Amortering långfristiga lån	-852 000	-303 801
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 939 456	-2 007 770
Förändring av likvida medel	-1 840 709	-1 607 622
Likvida medel vid årets början	2 988 947	4 596 569
Likvida medel vid årets slut	1 148 238	2 988 947

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-regelverket tillämpas (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år (1 %)
Fastighetsförbättringar	5-100 år (1-10 %)
Inventarier	5 år (20%)

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter & hyresintäkter	2020	2019
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>			
	Årsavgift bostäder	1 266 792	1 266 792
	Hyresintäkter bostäder	293 455	284 367
	Hyresintäkter lokaler	234 889	231 199
	Hyresrabatt	0	0
	Övriga intäkter	12 557	7 992
	Summa årsavgifter & hyresintäkter	1 807 693	1 790 350

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	39 117	33 367
	Städ och entremattor	69 502	65 401
	Hiss	0	2 713
	Reparation och underhåll	1 388 283	140 112
	El	56 716	66 965
	Fjärrvärme	354 550	390 302
	Vatten	61 531	58 604
	Renhållning/sophämtning	69 229	59 445
	Försäkringspremier	52 642	47 462
	Försäkringsskador	10 945	0
	Fastighetsskatt/avgift	45 696	44 448
	Övriga driftkostnader	23 726	31 243
	Summa driftkostnader	2 171 937	940 062
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	44 906	43 809
	Revision	30 169	30 388
	Kostn för styrelsemöte	345	0
	Konsultarvoden	82 419	51 643
	Servicavg till brf-organisation	5 126	5 085
	Advokat & Rättegångskostnader	11 223	9 928
	Bankkostnad	4 512	4 725
	Inkassokostnader	124	0
	Övriga externa kostnader	15 817	3 385
	Summa övriga externa kostnader	194 641	148 963
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode och sociala avgifter		
	Styrelsearvoden	53 987	39 400
	Sociala avgifter	16 963	4 500
		70 950	43 900
	Summa personalkostnader	70 950	43 900

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	109 941 632	109 941 632
	Årets anskaffning	11 715	0
	Försäljningar/utrangeringar	1	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 953 348	109 941 632
	Ingående avskrivningar	-3 108 126	-2 442 906
	Försäljningar/utrangeringar	553	0
	Årets avskrivningar	-665 971	-665 220
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 773 544	-3 108 126
	Utgående redovisat värde	106 179 804	106 833 506
	 Redovisat värde byggnader	50 123 276	50 776 978
	Redovisat värde mark	56 056 528	56 056 528
	Summa redovisat värde	106 179 804	106 833 506
	 Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	81 140 000	81 140 000
	varav byggnader:	28 140 000	28 140 000
Not 7	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	43 139	43 139
	Inköp	11 099	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 238	43 139
	Årets avskrivningar	-8 628	-8 628
	Utgående redovisat värde	25 194	23 276

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	41 004	39 667
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	11 686	12 174
	Bredband & Kabel-tv	947	0
	Försäkring Antisimex	9 307	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 944	51 841

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Depositioner	65 890	65 890
	Amortering inom 2 till 5 år	0	3 408 000
	Amortering efter 5 år	6 402 534	18 941 982
	Summa långfristiga skulder	6 468 424	22 415 872

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
SEB	Rörlig	0,54	8 618 724	8 618 724
SEB	Rörlig	0,35	7 328 724	7 328 724
SEB		2,40		6 402 534
Summa			15 947 448	22 349 982
<i>Kortfristig del av långfristigaskulder:</i>				-15 947 448

Summa långfristiga låneskulder	6 402 534
---------------------------------------	------------------

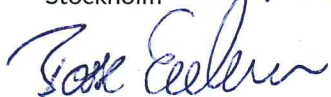
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	152 197	141 124
	Upplupen ränta SEB	4 961	3 964
	Upplupet arvode inkl soc acg	45 108	43 900
	Upplupen kostnad fjärrvärme	47 282	43 629
	Övriga upplupna kostnader	65 707	51 132
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 255	283 749

NOTER

Övriga noter

Not 11	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 856 172	25 856 172
	Summa ställda säkerheter	25 856 172	25 856 172

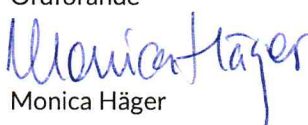
Stockholm 28/4 2021



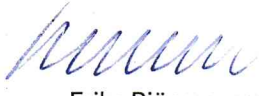
Bo Eriksson
Ordförande



Daniel Bjerstedt



Monica Häger



Erika Björnesparr



Marion Kronberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/4-2021

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR