

## Signera årsredovisning - Botema

### Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 171-2021051824642631-annualreport.pdf

Storlek: 267380 byte

Hashvärde SHA256:

37b7800d21f9a114b3165ce91204cc0a12c444d3a412548fa3bc6c39c7d031a4

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 4:

**Bill Heiding**

Signerat med BankID 2021-05-18 10:35 Ref: 1e2506bc-7942-4b8a-a771-dd986201a2fe

**BIRGITTA FRIEDMAN**

Signerat med BankID 2021-05-18 10:39 Ref: 5ac2778d-905a-42b0-9d96-a30d14f051b3

**Inga Christina Lettström**

Signerat med BankID 2021-05-18 17:19 Ref: 31fe9431-8f2d-4180-93ac-27c8a506b2fc

**MATS EKMAN**

Signerat med BankID 2021-05-19 17:40 Ref: f0033fe0-2213-4b2f-a4bd-88b3c7deadd9



# Årsredovisning

för

## BRF Ädelgranen

716416-7558

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Ädelgranen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt uthyrning av lokal tillhörig föreningen.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningen äger fastigheten Granen 14 i hörnet Valhallavägen 92 och Floragatan 21 i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Stockholm.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 2 st lokaler samt 9 st förrådslokaler.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1886-87 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar med källare och vind. Fastighetens totalyta är 3 366 kvm, varav 2 780 kvm utgör bostadsrättsyta varav 60 kvm utgör lokalyta som bostadsrätt, 361 kvm utgör hyresrättsyta och 225 kvm lokalyta som hyresrätt.

#### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

### **Övriga avtal**

- Teknikförvaltning Stockholm AB, till 31 december 2020
  - Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, Nabo från 1/1-2021 (tecknat december 2020)
  - Hiss service, Man Kan
  - Nödtelefon hiss, Telia
  - Städning, Svensk Kvalitetsstädning
  - WiFi uttag, Bredbandsbolaget
  - TV uttag, Com Hem
  - Takvärme och snöskottning, A.W. Jonaesons Bleck- och plåtslageri AB.
  - Porttelefon, G-TRE
  - OVK, Rödjemyr konsult AB
  - Trädgårdsskötsel, Thomlis AB
- Brf Ädelgranen är medlem i föreningen Bostadsrätterna.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st varav 14 bostäder och 1 lokal. Antal medlemmar vid årets ingång var 26 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 25 st.

### **Lägenhetsförsäljning**

En lägenhet har överlåtits under 2020. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

### **Styrelsen**

Under 2020 har två olika styrelser varit verksamma.

<b>Namn</b>	<b>Post</b>	<b>Övrigt</b>
Karl-Fredrik Leissner	Ledamot	Ordförande
Bill Heiding	Ledamot	Balkongreovering
Bibbi Friedman	Ledamot	Trädgård och Fastighet
Christina Lettström	Ledamot	Kassör
Thomas Holm	Ledamot	Fastighetsfrågor

Vid styrelsemöte 7 december 2020, konstituering av styrelsen.

<b>Namn</b>	<b>Post</b>	<b>Övrigt</b>
Bill Heiding	Ledamot	Ordförande
Bibbi Friedman	Ledamot	Trädgård och Fastighet
Christina Lettström	Ledamot	Kassör
Thomas Holm	Ledamot	Fastighetsfrågor

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har under 2020 avhållit 9 protokollförda sammanträden och utöver detta även kontakt på telefon och e-post.

### **Revisor**

Matz Ekman

Auktoriserad revisor

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Jan Friedman och Birgitta Engqvist.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 24 juni 2020.

1 extra föreningsstämma har hållits under den 11 mars 2020.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Renovering av balustradbalkonger mot Valhallavägen och Floragatan slutförd
- Radonmätning uppföljning utförd
- Säkerhetsuppdatering tak med takstegar
- Branskydd uppgraderat på vind och källare med utrymningsskyltar
- Innegård omgjord och ny trädgårdsplantering mot Floragatan
- Takbalustrad undersökt, behöver plockas ner och omgjutas, bidragsansökan inskickad till Länsstyrelsen
- Takvärme utbytt mot ny modern värmeanläggning, med övervakning via mobilnätet
- Avtal med Nabo som leverantör av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning från 1/1-21

### **Föreningens ekonomi**

#### *Årets resultat*

Årets resultat visar ett underskott om 336 667 kronor efter avskrivningar.

#### *Årsavgifter*

Årsavgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under 2020.

#### *Lån*

Föreningen har sedan tidigare 2 stycken lån om 7 000 000 kr. Under året har föreningen tecknat 2 nya lån om totalt 5 000 000 kr. Samtliga lån är tagna i Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

#### *Skatter och avgifter*

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 429 kr per lägenhet.

Föreningen klassas som en äkta bostadsrättsförening (Org.nr 716416-7558).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 348	1 334	1 316	1 307
Resultat efter finansiella poster	-337	-316	-480	-1 500
Soliditet (%)	78	84	88	83
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	264	264	264	264
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 412	2 518	2 518	3 777

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års resultat</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	44 550 000	0	0	44 550 000
Nedsättning insatser	-9 091 466			-9 091 466
Upplåtelseavgift	14 623 250			14 623 250
Fond för yttre underhåll	2 626 704		389 118	3 015 822
Balanserat resultat	-6 396 566	-316 433	-389 118	-7 102 117
Årets resultat	-316 433	316 433	-336 667	-336 667
<b>Totalt</b>	<b>45 995 489</b>	<b>0</b>	<b>-336 667</b>	<b>45 658 822</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 102 117
årets förlust	-336 667
	<b>-7 438 784</b>

#### behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	389 118
i ny räkning överföres	-7 827 902
	<b>-7 438 784</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 348 324	1 333 790
Övriga rörelseintäkter	2	38 779	35 238
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 387 103</b>	<b>1 369 028</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-550 468	-362 330
Driftskostnader	4	-750 912	-775 604
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-81 372	-198 314
Personalkostnader		0	-155 061
Avskrivningar	6	-243 002	-132 772
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 625 753</b>	<b>-1 624 081</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-238 650</b>	<b>-255 053</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	9 872
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 104	-71 252
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-98 017</b>	<b>-61 380</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-336 667</b>	<b>-316 433</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-336 667</b>	<b>-316 433</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	7	55 002 456	52 827 317
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	456 706	392 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 459 162</b>	<b>53 219 567</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 459 162</b>	<b>53 219 567</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 003	5 455
Övriga fordringar		28 885	39 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 428	72 675
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 316</b>	<b>117 187</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 685 536	1 153 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 685 536</b>	<b>1 153 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 803 852</b>	<b>1 270 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 263 015</b>	<b>54 489 911</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	50 081 784	50 081 784
Fond för yttre underhåll	3 015 822	2 626 704
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>53 097 606</b>	<b>52 708 488</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat	-7 102 117	-6 396 566
Årets resultat	-336 667	-316 433
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-7 438 784</b>	<b>-6 712 999</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>45 658 822</b>	<b>45 995 489</b>

#### Långfristiga skulder

Hysesdepositioner	97 600	97 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>97 600</b>	<b>97 600</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		168 007	1 042 372
Skatteskulder		8 499	6 676
Övriga skulder		9 790	11 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 297	336 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 506 592</b>	<b>8 396 822</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 263 015

54 489 911

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) K3.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförlig till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när det uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenter mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

<i>Benämning</i>	<i>Total avskrivningsperiod (år)</i>	<i>Kvarstående avskrivningsperiod</i>
Stomme och grund	100	75
Värme, Sanitet (VS)	20	12
Fasad	30	28
Trädgårdsprojekt	25	25
Balkonger	40	40
Takstegar	40	40
Takvärmeanläggning	10	10

### Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	735 712	735 712
Hysesintäkter bostäder	384 564	372 928
Hysesintäkter lokaler ej moms	55 048	54 756
Hysesintäkter lokal med moms	173 000	170 394
	<b>1 348 324</b>	<b>1 333 790</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Utdelning Brandkontoret	21 000	18 500
Fastighetsskatt med moms	15 838	15 838
Överlåtelse/pant.avgifter	1 041	0
Tillägg sopor	900	900
	<b>38 779</b>	<b>35 238</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övr reparationer & underhåll	-370 220	-175 018
Mark & Trädgård	-32 744	-9 162
Fastighetsskatt	-49 924	-49 092
Obl OVK, hissbesiktning	-24 302	-25 132
Övriga fastighetskostnader	-12 937	-7 703
Fastighetsskötsel	-51 810	-50 820
Hissar	-8 531	-45 403
	<b>-550 468</b>	<b>-362 330</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-70 972	-66 506
Fastighetsförsäkring	-54 844	-44 814
El	-65 979	-77 795
Kabel-TV	-27 860	-27 670
Bredband	-35 259	-33 480
Värme	-377 276	-401 155
Porttelefoni	-6 182	-5 147
Snöröjning	-11 625	-32 622
Vatten	-52 394	-49 550
Sophämtning	-15 724	-14 388
Källsortering	-32 797	-22 477
	<b>-750 912</b>	<b>-775 604</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsförvaltning	-42 410	-38 490
Möteskostnader	-1 030	-18 979
Rådgivning	0	-23 235
Bankkostnader	-524	-7 206
Föreningsavgift	-4 290	-4 210
Ersättningar till revisor inkl konsultationer	-23 438	-101 194
Advokatkostnader	-9 680	-5 000
	<b>-81 372</b>	<b>-198 314</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-114 525	-114 525
Ombyggnad	-18 247	-18 247
Avsk balkong	-58 123	0
Avsk. Trädgårdsprojektet	-22 941	0
Avsk. Takstegar	-4 128	0
Avsk. Takvärmeanläggning	-25 038	0
	<b>-243 002</b>	<b>-132 772</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	53 422 141	53 230 451
Nyanskaffningar	2 418 141	191 690
Omklassificering	2 324 927	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 165 209</b>	<b>53 422 141</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 919 751	-2 786 979
Årets avskrivningar enligt plan	-243 002	-132 772
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 162 753</b>	<b>-2 919 751</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>55 002 456</b>	<b>50 502 390</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	44 569 000	44 569 000
Mark	85 137 000	85 137 000
	<b>129 706 000</b>	<b>129 706 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde inklusive mark</b>		
Bostäder	127 000 000	127 000 000
Lokaler	2 706 000	2 706 000
	<b>129 706 000</b>	<b>129 706 000</b>
I planenligt restvärde ingår mark med	41 397 000	41 397 000

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Åretsaktiveringar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 717 177	0
Nyanskaffningar	64 456	2 717 177
Omklassificering	-2 324 927	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>456 706</b>	<b>2 717 177</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
Swedbank Hypotek AB	0,579	3 mån rörligt	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,579	3 mån rörligt	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek AB	0,579	3 mån rörligt	2 500 000	
Swedbank Hypotek AB	0,579	3 mån rörligt	2 500 000	
			<b>12 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			12 000 000	7 000 000

Om 5 år beräknas skulden uppgå till 12 000 000 kr.

## Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	<b>12 000 000</b>	<b>12 000 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

Bill Heiding  
Ordförande

Bibbi Friedman

Christina Lettström

Min revisionsberättelse har lämnats

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor