

Brf Trojenborg nr 18

Org.nr: 716416-7970

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trojenborg nr 18, organisationsnummer 716416-7970, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens syfte är att upplåta bostadsrätter för boende och som lokaler samt att hyra ut lokaler med bostadsrätt.

Föreningens säte är i Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den kostnadsmedvetna strategin präglade året samtidigt som viktiga renoveringsprojekt påbörjades.

En fönsterrenovering påbörjades Ca 30 av de fönster som bedömts ha störst behov åtgärdades under året.

Beslut om reparation av skorstenar för att uppnå god funktion i alla eldstäder togs och arbete påbörjades där vissa skorstenar reparerades eller byggdes om. Upphandling av entreprenad för komplettering av taksäkerhetsanordningar som möter sotarens krav för brandskyddskontroll genomfördes inför 2021.

En uppgradering av elen genomfördes på Eriksbergsgatan 12.

Lokalen på Stenbocksgatan blev ledig i början av sommaren och viss renovering och hyresgästanpassning genomfördes. Vi välkomnade som ny hyresgäst Appjobs Sweden AB som flyttade in i mitten av augusti.

Höga juridiska kostnader på grund av pågående tvist belastar fortfarande föreningen. Efter domstolsbeslut har avhysning skett av ägaren och bostadsrättslokalen på Eriksbergsgatan 12 kommer att försälas på exekutiv auktion under 2021.

Medleminformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

23 bostadsrätter

35 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 959	1 896	1 830
Årsavgifter, tkr	1 377	1 382	1 318
Resultat efter finansiella poster, tkr	-225	-238	-1 283
Soliditet ¹ , %	88	-23	-20
Föreningen, kr			
Värmekostnad/kvm totalyta	126	133	138
Elkostnad/kvm totalyta	10	9	8
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	13
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	395	396	378
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 415	3 128	3 130
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	22	29	23

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 322 094	5 537 551	114 415		0	-19 929 862	-2 193 308
Reservering fond för yttre underhåll			22 883			-22 883	0
Balanseras i ny räkning					-237 506	237 506	0
Uppskrivning av mark				94 025 784			94 025 784
Årets resultat	0	0	0	0	0	-224 787	-224 787
Belopp vid årets utgång	12 322 094	5 537 551	137 298	94 025 784	-20 190 251	-224 787	91 607 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 190 251
Årets resultat	-224 787
Totalt	-20 415 038

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	22 883
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-33 473
Balanseras i ny räkning	-20 404 448
Totalt	-20 415 038

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 958 790	1 896 155
Övriga rörelseintäkter	3	1 074 190	22 198
Summa Rörelseintäkter		3 032 980	1 918 353
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 402 231	-1 242 926
Övriga externa kostnader	5	-1 590 637	-651 752
Avskrivningar		-186 531	-158 599
Summa Rörelsekostnader		-3 179 399	-2 053 277
RÖRELSERESULTAT		-146 419	-134 924
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 368	-102 582
Summa Finansiella poster		-78 368	-102 582
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-224 787	-237 506
RESULTAT FÖRE SKATT		-224 787	-237 506
ÅRETS RESULTAT		-224 787	-237 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	103 385 062	9 020 934
Summa materiella anläggningstillgångar		103 385 062	9 020 934
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 385 062	9 020 934
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	7	35 630	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68 406	62 482
Summa kortfristiga fordringar		104 036	62 497
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 164 187	506 701
Summa kassa och bank		1 164 187	506 701
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 268 223	569 198
SUMMA TILLGÅNGAR		104 653 285	9 590 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 859 645	17 859 645
Uppskrivningsfond		94 025 784	0
Fond för yttre underhåll		137 298	114 415
Summa bundet eget kapital		112 022 727	17 974 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 190 251	-19 929 862
Årets resultat		-224 787	-237 506
Summa fritt eget kapital		-20 415 038	-20 167 368
SUMMA EGET KAPITAL		91 607 689	-2 193 308
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 967 045	5 467 045
Övriga skulder	11	100 000	90 000
Summa långfristiga skulder		6 067 045	5 557 045
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 949 545	5 449 545
Leverantörsskulder		480 331	157 848
Skatteskulder		82 762	46 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	465 913	572 787
Summa kortfristiga skulder		6 978 551	6 226 395
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 653 285	9 590 132

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Det bokförda värdet för mark har tidigare varit undervärdet därav har det skett en uppskrivning enligt taxeringsvärdet. Not 6 för mer information.

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme/stomkomplettering	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
EL	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Hiss	30 år
Rest	120 år
Markanläggningar	40 år
Lokal	25 år

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 376 923	1 382 462
Hyresintäkter		
Lokaler	581 868	513 692
Totalt nettoomsättning	1 958 791	1 896 154
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Försäkringsersättningar	1 074 198	22 200
Övriga ersättningar och intäkter	-8	-2
Totalt övriga rörelseintäkter	1 074 190	22 198

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	36 217	32 612
Uppvärmning	473 245	500 931
Vatten	51 239	48 586
Sophämtning	64 471	55 253
	625 172	637 382
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service och besiktningkostnader	2 825	16 521
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	51 550	57 965
Fastighetsstäd	41 200	51 418
Trädgårdsskötsel	22 767	17 094
Övriga köpta tjänster	32 415	37 732
	147 932	164 209
Distribuerade servicetjänster		
TV	21 522	24 582
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	123 379	106 641
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	166 867	165 671
	290 246	272 312
Reparation		
Reparationer	281 061	118 033
Underhåll		
Underhåll	33 473	9 887
Totalt operativ drift och underhåll	1 402 231	1 242 926

Not 5. Övriga externa kostnader	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 884	5 842
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	37 105	38 399
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	14 231	0
Revision		
Revisionsarvode	13 126	11 586
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	1 434 339	516 954
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 726	13 444
Konsultarvode	11 750	39 506
Bankkostnader	13 986	3 249
Övriga administrativa kostnader	622	892
Övriga externa kostnader	54 869	21 880
	85 952	78 971
Totalt övriga externa kostnader	1 590 637	651 752

Not 6. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	8 068 819	8 068 819
Anskaffningsvärde mark	2 774 216	2 774 216
Inköp	524 875	0
Utgående anskaffningsvärden	11 367 910	10 843 035
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 822 101	- 1 663 502
Årets avskrivningar	- 186 531	- 158 599
Utgående avskrivningar	-2 008 632	-1 822 101
Ackumulerade uppskrivningar		
Årets uppskrivningar	94 025 784	0
Utgående uppskrivningar	94 025 784	0
Utgående redovisat värde	103 385 062	9 020 934
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 600 000	44 600 000
Taxeringsvärde mark	96 800 000	96 800 000
	141 400 000	141 400 000

Uppskrivning avser det bokförda värdet för mark.

Not 7. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	35 630	15
Summa	35 630	15

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda Försäkring	43 745	35 888
Förutbetald Ekonomisk förvaltning	8 596	9 224
Förutbetald Fastighetsskötsel	10 969	10 938
Förutbetald Kabel tv	5 096	6 432
Summa	68 406	62 482

Not 9. Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto (SEB)	689 989	506 701
SEB	474 198	0
Summa	1 164 187	506 701

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SEB	2023-10-28	0,70 %	5 467 045	5 467 045
SEB	2021-10-28	0,62 %	5 449 545	5 449 545
SEB	2021-05-28	0,92 %	500 000	0
SEB	2023-05-28	0,83 %	500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 916 590	10 916 590
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 949 545	0
			5 967 045	10 916 590

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11. Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner	100 000	90 000
Summa	100 000	90 000

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna kostnader ränta	448	601
Förutbetalda hyresint/avgifter	368 199	387 391
Upplupna kostnader EI	6 177	1 786
Upplupen kostnad värme	63 807	64 225
Upplupna kostnader revision	10 000	10 000
Upplupna kostnader sophantering	8 772	8 022
Upplupna vattenkostnader	8 510	8 119
Övriga uppl kost, förutbet int	0	92 643
Summa	465 913	572 787

Not 13. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 917 090	11 434 090
Summa:	11 917 090	11 434 090

Brf Trojenborg nr 18

7166416-7970

UNDERSKRIFTER

Stockholm 5/4 2021



Christina Detter




Peder Kruse



Karin Ekenger



Johan Lundberg



Anastasia Kristoffers

Min revisionsberättelse har lämnats 19/4 2021



Jan-Erik Forsberg

Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Trojenborg nr 18

Org.nr 716416-7970

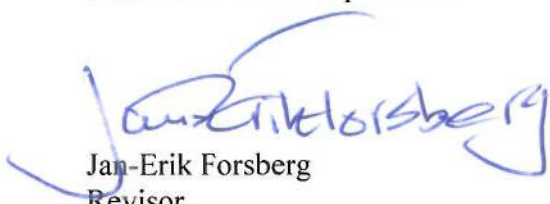
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Trojenborg nr 18 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 April 2021


Jan-Erik Forsberg
Revisor