

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Elin Wägners Gata

769610-7569

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Elin Wägners Gata får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året utgjorts av:

ordförande:	Sverker Spaak	vald till år -21
ledamöter:	Henry Holmström	vald till år -22
	Tintin Vidhammer	vald till år -21
	Daniel Betancor	vald till år -22
	Fredrik Sundh	vald till år -22
	Anna Spetz	vald till år -22
	Mattias Forsberg	vald till år -21
suppleanter:	Evelina Horn	vald till år -21
	Hugo Lang	vald till år -21

Till ordinarie revisor omvaldes auktoriserad revisor Peter Olofson, Finnhammars Revisionsbyrå och till ordinarie lekmannarevisor nyvaldes Christian Goding för ett år och Tomas Selander nyvaldes som ersättare. Till valberedning utsågs Barbro Nordin (sammankallande), Annelie Jonsson och Marita Oscarson.

Styrelsen har haft 8 (10) protokollförda sammanträden. Föreningen har inga anställda. Styrelsemedlemmar har under året utfört extraordinärt arbete mot särskild ersättning. Årsstämman beslöt att styrelsens arvode utgör 4 (4) basbelopp, dvs 182 000 kr (179 200), som styrelsen själv fördelar.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fönsterbyte slutförts, upprustning av parkeringsplatser, installation av 24 laddstationer för laddning av elbil/hybridbil på 24 parkeringsplatser genomförts.

Medlemsinformation

Föreningen bildades april 2004 och klassificeras som äkta bostadsrättsförening. Fram tom 2007 var verksamheten vilande. Nu gällande stadgar registrerades på Bolagsverket 2019-09-25. Ordinarie årsstämma avhölls 1 juni 2020. Under verksamhetsperioden har 16 (24) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året följt policyn att vid överlåtelser bevilja medlemskap enbart för permanent boende. Detta för att främja en god gemenskap i föreningen och kunna bedriva ett meningsfullt föreningsarbete. Av samma orsak är föreningen restriktiv med att bevilja andrahandsuthyrning annat än som en tillfällig lösning på ett oförutsett bostadsbehov.

TV
B K
D
SP
H

Brf Elin Wägners Gata har sedan 2008 en hemsida med adress: www.elinwagnersgata.se
Information lämnas fortlöpande till samtliga boende. På den årliga vårstämningen av gården är det önskvärt att medlemmarna ska delta. Till gemensamt nyttjande finns en bastu, övernattningsrum samt en samkvämslokal. Lokalerna kan hyras av medlemmar och hyresgäster.

Föreningens arbetsuppgifter har fördelats på arbetsgrupper bestående av styrelsens ledamöter.

Bygg-grupp, inkl lägenhetsombyggnader: Henry Holmström, Tintin Vidhammer samt Mattias Forsberg. Ekonomi och budgetgrupp: Sverker Spaak och Fredrik Sundh. Särskilt bör påpekas att i föreningens stadgar finns föreskrivet att väsentlig ändring av lägenheten får göras först efter tillstånd från styrelsen. Som väsentlig förändring räknas alltid en ändring av lägenhetens karaktärsdrag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Mannekängen 2 och 3 med adress Elin Wägners gata 2-6 och 1-47 i Fruängen.

Fastigheterna består av bostadshus med 3-4 våningar och källare fördelade på 27 portar med 6-8 lägenheter / uppgång. Totalt finns per 31 dec. 195 bostadsrätter, 16 hyresrätter, 1 kontor, några lagerlokaler samt diverse extra förråd.

Boendeytan är 13 255 m² varav 956 m² är hyresrätt. Det finns även 460 m² för lokaler/förråd.

Till fastigheterna hör:	antal
Garage	37
P-platser	80
Lekplatser	3
Fristående hus för källsortering	2
Tvätttrum och grovtvätttrum	6
Samlingslokal	1
Bastu	1
Fristående förråd	1
Övernattningsrum	1
Boulebana	1
Grillplatser	4
Cykelrum	ett flertal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmarna rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med s.k. bostadsrättstillägg.

Tidigare ägare har köpt andelar i Allframtidförsäkring hos Stockholms Brandförsäkringskontor till ett försäkringsvärde på 3 060 000 kr. Detta ger en årlig skattefri utdelning på andelarna och kan ge reducerad årspremie på

brandförsäkringsobjektet.

Den kamerala förvaltningen är upphandlad i avtal med Trönberg & Co Förvaltnings AB. Teknisk förvaltning upphandlas vid behov på konsultbasis. Fastighetsstädning sköts av Atlas & Bore AB. Fastighetskötseln och jouravtal är upphandlat av Österdahls Fastighetsförvaltning AB. Kölista till parkeringsplatser och garage handhas av fastighetsskötaren, Bo Österdahl. Ownit breadband AB fiber och Com Hem finns i fastigheten men ingår ej i årsavgiften.

Tidigare års reparationer och förbättringsåtgärder:

- 1990 Nyinstallation av radiatorventiler
- 1993 Renovering av balkonger
- 2000 Uppförande av tre fristående hus för sophantering och källsortering
- 2004 Reparation av taken
- 2004 Nya tvättmaskiner och tumlare installerade i tvättstugorna
- 2010 Fasad/Tak/Balkong-renovering har påbörjats 2010 och färdigställt under 2011
- 2010 Garageportar
- 2010 Asfalteringsarbeten av gården har påbörjats 2010 och avslutats under 2011
- 2010 Barnvagnsramp har installerats
- 2010 Lekparker har uppgraderats
- 2008 Brukareavtal med Hägersten - Liljeholmens stadsdelsförvaltnin
- 2011 Målning av belysningsstolpar och entreér skett.
- 2011 Omfattande återplantering har skett i trädgården.
- 2011 Nybyggnation av grovtvättstuga har skett
- 2012 El installation på vindarna
- 2012 Ombyggnation av belysningsstyrning samt styrning till portar
- 2012 Iordningställande av föreningens lokal
- 2014 Stentrappan vid Elin Wägners gata 47 renoverats
- 2015 Stambyte avklarad i samtliga fastigheter.
- 2015 Nya entrépartier installeras
- 2016 Under året har fiber installerats i samtliga lägenheter.
- 2016 Nytt passersystem har installerats
- 2017 Undercentralerna har bytts ut och nya radiator- och termostatventiler installerats.
- 2017 Arbete med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) slutfördes.
- 2018 Ny samlingslokal, bastu och övernattningsrum
- 2019 Nytt digitalt bokningssystem, bergvärme och fönsterbyte
- 2020 Installation av laddstationer för el/hybridbil på 24 parkeringsplatser

Förvärv av fastigheterna

Vid köpstämman 2007-02-22 fanns 153 röstberättigade medlemmar varav 48 via ombud därav 3 från lokalhyresgästerna. Förslaget till förvärv av fastigheterna bifölls med 140 ja-röster och 13 nej-röster. Minsta antal ja-röster som erfordras var 136, vilket motsvarar 2/3 av de boende mantalsskrivna på fastigheten.

Ombildningskonsult Forum Fastighetsekonomi AB företrädde föreningen i förhandlingarna.

Föreningen förvärvade 2007-06-27 aktierna till Fastighets AB Stockholm Mannekängen



2& 3. Bolagets enda tillgång var tomträtten till fastigheterna Mannekången 2&3 i Stockholm. Fastigheterna överläts (intern- transaktion) till Brf Elin Wägners Gata. Detta skedde vid tillträdesdagen. Lägenheterna uppläts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån.

Ekonomi

Taxeringsvärdet uppgick vid årets slut till 289 332 000 kr (289 332 000 kr) varav bostadsdelens värde utgjorde 135 900 000 kr (135 900 000 kr). Fastigheten är belägen på mark med tomträtt. Tomträttsavgälden löper med två olika 10-årsavtal med Stockholms Stad. Nuvarande avtal gäller t.o.m. 2026-03-31 samt 2028-03-31.

Fastighetsskatt

För lokaldelen beräknas fastighetsskatten till 1% av taxeringsvärdet för byggnadens lokaldel. Bostadsdelen erlägger fastighetsskatt med det lägsta av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, belöpande på bostäder alternativt 1 429 kr/lgh.

Avsättning till yttre fond sätts av enligt stadgarna med 0,3% av aktuellt taxeringsvärde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 980	12 054	12 055	12 096	12 084
Resultat efter finansiella poster	767	269	-1 494	121	-1 658
Soliditet (%)	65,3	64,7	65,6	65,2	63,6

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 345	148 868	5 766	-153 315	269	188 934
Disposition av föregående års resultat:				269	-269	0
Avsättning yttre fond			868	-868		0
Årets resultat					767	767
Belopp vid årets utgång	187 345	148 868	6 634	-153 914	767	189 701

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-153 913 519
årets vinst	767 253
	-153 146 266

behandlas så att	
fond för yttre underhåll enl.stadgar 0,3% av fastighetens tax.värde	867 996
i ny räkning överföres	-154 014 262
	-153 146 266

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning		11 980 294	12 054 183
Övriga rörelseintäkter		327 932	36 327
		12 308 227	12 090 510
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-5 487 176	-5 948 632
Övriga externa kostnader	2	-146 716	-177 880
Personalkostnader	3	-334 300	-302 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 417 414	-4 036 377
		-10 385 606	-10 465 135
Rörelseresultat		1 922 621	1 625 375
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		64 260	60 242
Räntekostnader		-1 219 628	-1 416 305
		-1 155 368	-1 356 063
Resultat efter finansiella poster		767 253	269 312
Resultat före skatt		767 253	269 312
Årets resultat		767 253	269 312



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	284 673 216	274 914 438
Inventarier, verktyg och installationer	6	514 971	521 615
Pågående nyanläggningar/stambyte	7	465 660	12 162 607
		285 653 847	287 598 660
Summa anläggningstillgångar		285 653 847	287 598 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 006
Övriga fordringar		155 358	17 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		362 885	331 728
		518 243	358 677
<i>Kassa och bank</i>	8	4 434 829	3 879 645
Summa omsättningstillgångar		4 953 072	4 238 322
SUMMA TILLGÅNGAR		290 606 919	291 836 982

TV PS
SS
KGA

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

187 345 491

187 345 491

Uppskrivningsfond

148 868 359

148 868 359

Fond för yttre underhåll

6 633 791

5 765 795

342 847 641

341 979 645

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-153 913 519

-153 314 834

Årets resultat

767 253

269 312

-153 146 266

-153 045 522

Summa eget kapital

189 701 375

188 934 123

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

97 142 500

97 793 336

Övriga skulder

43 000

43 000

Summa långfristiga skulder

97 185 500

97 836 336

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 317 500

2 021 664

Leverantörsskulder

886 194

1 597 890

Övriga skulder

135 269

288 459

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 381 081

1 158 510

Summa kortfristiga skulder

3 720 044

5 066 523

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

290 606 919

291 836 982

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		767 253	269 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 417 414	3 972 632
Betald skatt		31 780	40 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 216 447	4 282 368
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 006	14 239
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 157	-27 323
Förändring av leverantörsskulder		-711 696	1 226 216
Förändring av kortfristiga skulder		-785 263	-830 173
Summering av förändring av rörelsekapitalet		-1 519 110	382 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 697 337	4 665 327
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 491 317	-22 564 176
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	4 432 500
Upptagna lån		-650 836	5 960 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-650 836	10 393 336
Årets kassaflöde		555 184	-7 505 513
Likvida medel vid årets början			
Vid årets början		3 879 645	11 385 158
Vid årets slut		4 434 829	3 879 645

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Nyckeltalsdefinitioner

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

h.

*TV B
15 80 100
17/11/14*

Not 1 Driftskostnader

	2020	2019
Tomträtsavgäld	744 100	744 100
Belysning-El	822 986	754 780
Värme/bränsle	480 712	1 231 650
Vatten & avlopp	237 880	358 848
Förhandlingsarvode	0	-7 500
Städning extra	123 881	13 426
Sophantering avtal	198 230	247 408
Sophantering extra	100 221	9 498
Snöröjning avtal	42 307	230 569
Snöröjning extra	12 478	-824
Utemiljö extra	76 777	44 395
Reparationer gemensamt	768 020	684 745
Löpande Underhåll	249 111	56 545
Internet/TV avtal	67 543	59 343
Vitvaror	25 499	130 199
Föreningsavg. avdragsgilla	5 610	6 684
Fastighetskatt	354 839	343 867
Försäkringspremier	127 072	124 280
Fastighetsförvalt. avtal	390 928	257 007
Fastighetsförvaltning extra	29 820	4 166
Konsultarvoden	7 875	42 000
Förbrukningsinventarier	13 444	-27 018
Sotning/Brandskydd	14 641	0
Fastighetsskötsel avtal	131 973	222 224
Städning avtal	197 040	210 050
Jouravtal	8 237	38 978
Utemiljö avtal	132 650	150 796
Förhandlingsarvode	88 457	18 416
Värmeanläggning-service	2 960	0
Energideklaration	29 200	0
Föreningsavg. ej avdragsgilla	1 122	0
Förbrukningsmaterial	1 563	0
	5 487 176	5 948 632

Not 2 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefonkostnader	1 637	1 571
Förening & styrelsekostnad	82 640	117 654
Bankkostnader	6 312	7 940
Revisionsarvoden	42 583	43 700
Soliditetsuppl. & inkasso	10 168	6 564
Tidningar, facklitteratur	451	451
Kontorsmaterial	2 363	0
Portokostnader	562	0
	146 716	177 880

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Arvoden samt sociala kostnader		
Arvoden	270 211	241 350
Sociala kostnader	64 089	60 896
Totala arvoden och sociala kostnader	334 300	302 246

TV B
KS SS JA
7/3 2021

Not 4 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	301 752 629	286 269 539
Årets inköp	1 973 494	15 483 090
Nyanläggning	11 746 577	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 472 700	301 752 629
Ingående avskrivningar	-27 850 492	-23 988 736
Årets avskrivningar	-4 290 016	-3 861 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 140 508	-27 850 492
Utgående redovisat värde	283 332 192	273 902 137
Taxeringsvärden byggnader	135 900 000	135 900 000
Taxeringsvärden mark	153 432 000	153 432 000
	289 332 000	289 332 000

Not 5 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 680 226	1 680 226
Inköp	399 697	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 079 923	1 680 226
Ingående avskrivningar	-667 925	-543 788
Årets avskrivningar	-70 974	-124 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-738 899	-667 925
Utgående redovisat värde	1 341 024	1 012 301

Not 6 Maskiner / Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 075 109	1 075 109
Inköp	49 780	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 124 889	1 075 109
Ingående avskrivningar	-553 494	-503 010
Årets avskrivningar	-56 424	-50 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-609 918	-553 494
Utgående redovisat värde	514 971	521 615

Handwritten signature

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående nyanläggningar	465 660	12 162 607
	465 660	12 162 607

Not 8 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, affärskonto	4 399 862	3 852 464
Garantum depå	1 496	1 496
Växelkassa	33 471	25 685
	4 434 829	3 879 645

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 053785	1,30	2021-03-30	9 800 000	10 000 000
Stadshypotek 060786	0,99	2024-01-30	14 050 000	14 337 500
Stadshypotek 060787	0,98	2022-01-30	18 733 308	19 116 649
Stadshypotek 197354	1,37	2021-12-01	12 610 000	13 410 000
Stadshypotek 204091	1,55	2021-02-08	4 675 000	4 775 000
Stadshypotek 292138	1,10	2021-04-03	5 307 500	5 417 500
Stadshypotek 060788	0,99	2024-03-30	9 366 692	9 558 351
Stadshypotek 204772	0,95	2021-03-30	3 600 000	4 200 000
Stadshypotek 292506	1,55	2022-12-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 334913	1,18	2022-12-01	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek 395630	1,12	2023-10-30	8 000 000	8 000 000
			97 142 500	99 815 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

1 317 500 2 021 664

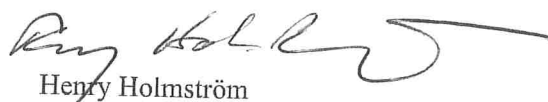
Not 10 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	114 255 000	114 255 000
	114 255 000	114 255 000

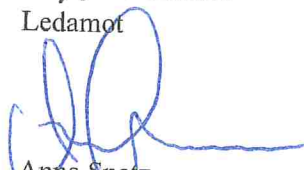
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

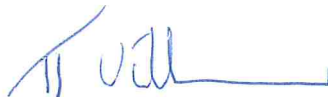
Stockholm 2021-04-26

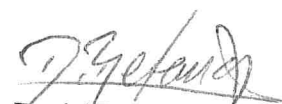

Sverker Spaak
Ordförande



Henry Holmström
Ledamot


Mattias Forsberg
Ledamot

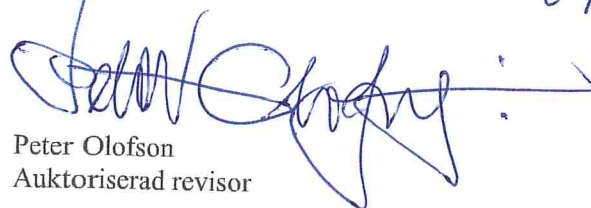

Anna Spetz
Ledamot


Tintin Vidhammer
Ledamot


Daniel Betancor
Ledamot


Fredrik Sundh
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27


Peter Olofson
Auktoriserad revisor