

Årsredovisning 2020

Brf Linjefarten 2

Org nr 769626-6043

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Linjefarten 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2014-11-04.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-29.

Föreningens fastighet

Fastigheten består av två flerbostadshus. Studio 4 med fem våningsplan och Packhuset med sex våningsplan med totalt 63 lägenheter samt 126 garageplatser. Bostadarean uppgår till 5 439 kvm. Adresser Sjöfartsgatan 10, 12 och 14 (Packhuset) samt Hammarbyterrassen 10 (Studio 4).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen har bekostat byggnation av ett garage som delvis är lokaliserat inom grannfastigheten Brf Linjefarten 1 (L1). L1 upplåter utrymme till L2 och har rätt att hyra ett antal platser i garaget. Brf Linjefarten 2 (L2) bekostar alla driftkostnader för garaget och erhåller alla intäkter för uthyrning av garageplatser.

L2 ger L1 och B1 rätt att nyttja de gemensamma lokalerna: biograf, gymanläggning, spa, hundspa och aktivitetsrum, som finns inom L2:s fastighet. L2 har rätt att vidarefakturera driftkostnader för de gemensamma utrymmena enligt andelstalen: L1 41,9%, B1 24,2% enligt nyttjanderättsavtal.

Gemensamma vatten- värme- och elledningar samt undercentral ingår i gemensamhetsanläggning tillsammans med L1. Kostnader fördelas enligt andelstalen: L1 55,3%, L2 44,7%.

Samfällighetsföreningar

Linjefartens Samfällighetsförening driver och administrerar gården, miljörum, växter och blivande miljöstation. Deltagande föreningar är Linjefarten 1, Linjefarten 2 och Båtturen 1 med respektive andelstal 41,9% 33,9% och 24,2%.

Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening driver och administrerar sopsug för Brf Linjefarten 2.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med Driftia Förvaltning AB.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten är helt befriad från fastighetsavgift gällande bostäder till och med år 2030. Fastighetsskatt gällande garage är 1% av taxeringsvärde för garage och uppgår till 166 tkr för år 2020.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 261 400 tkr varav byggnadsvärde 153 600 tkr och markvärde 107 800 tkr. Värdeår är 2015.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelse har efter ordinarie årsstämma 2020-05-20 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Thomas Andersson	ordförande
Josef Bakszt	kassör
Victor Theo Triantyfyllidis	sekreterare
Payman Hazheer	
Poul Heie	
Diana Pietrzyk	avgått under året

Suppleanter

Sandra Nilsson
Rolf Lingvall
Malin Hammarén

Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har haft 13 protokollförda möten.

Revisor

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL-Revision AB

Valberedning

Annika Bolind Bågenholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har lämnats oförändrade under 2020.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om cirka -194,2 tkr. Föreningens kassaflöde är dock positivt och likvida medel ökar med cirka 2 024 tkr vid årets slut.

Ett serviceavtal har tecknats med Schindler Hiss AB för föreningens hissar.

En fönsterputsning genomfördes under hösten och ny fönsterputsning planeras under våren.

5-års garantibesiktning har påbörjats i samarbete med Oscar Properties AB och konsult Bengt Dahlgren.

Två städdagar genomfördes i samarbete med Linjefartens Samfällighetsförening.

Styrelsen använder Styrelseproffset för allt för internt arbete och en websida för kommunikation inom föreningen. Det finns en facebookside för Linjefarten 2 men detta är ingen officiell informationskanal utan ska ses som ett sätt för medlemmarna att kommunicera socialt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 109 (106) medlemmar. Under året har 16 (10) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Nyckeltal (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 810	5 862	5 567	5 950
Resultat efter finansiella poster	-194	364	-225	118
Soliditet (%)	79,32	79,34	78,51	78,11
Skuldränta (%)	1,20	1,23	1,33	1,36
Fastighetslån/kvm (kr)	15 536	15 536	16 271	16 271
Resultat exkl avskrivningar	2 385	2 921	2 320	2 663
Årsavgift/kvm (kr)	650	650	650	650

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	334 260 000	750 000	-1 702 022	364 003	333 671 981
Disposition av föregående års resultat:		250 000	114 003	-364 003	0
Årets resultat				-194 231	-194 231
Belopp vid årets utgång	334 260 000	1 000 000	-1 588 019	-194 231	333 477 750

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 588 019
årets förlust	-194 231
	-1 782 250

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	1 263 000
ianspråk från fond för yttre underhåll	-67 790
i ny räkning överföres	-2 977 460
	-1 782 250

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 810 151	5 862 100
Övriga rörelseintäkter	3	57 283	188 710
Summa rörelseintäkter		5 867 434	6 050 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 975 352	-1 587 238
Övriga externa kostnader	5	-360 856	-316 498
Personalkostnader	6	-133 565	-157 627
Avskrivningar		-2 579 611	-2 556 723
Summa rörelsekostnader		-5 049 384	-4 618 086
Rörelseresultat		818 050	1 432 724
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 012 281	-1 068 721
Summa finansiella poster		-1 012 281	-1 068 721
Resultat efter finansiella poster		-194 231	364 003
Årets resultat		-194 231	364 003

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	415 381 608	417 935 661
Inventarier, verktyg och installationer	8	192 091	103 209
Summa materiella anläggningstillgångar		415 573 699	418 038 870
Summa anläggningstillgångar		415 573 699	418 038 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		193 792	0
Övriga fordringar	9	4 557 996	2 419 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	113 159	117 658
Summa kortfristiga fordringar		4 864 947	2 537 386
Summa omsättningstillgångar		4 864 947	2 537 386
SUMMA TILLGÅNGAR		420 438 646	420 576 256

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		334 260 000	334 260 000
Fond för yttre underhåll		1 000 000	750 000
Summa bundet eget kapital		335 260 000	335 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 588 019	-1 702 022
Årets resultat		-194 231	364 003
Summa fritt eget kapital		-1 782 250	-1 338 019
Summa eget kapital		333 477 750	333 671 981
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	52 500 000	84 500 000
Summa långfristiga skulder		52 500 000	84 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 000 000	0
Leverantörsskulder		297 257	224 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 574 190	1 825 859
Skatteskulder		332 000	262 000
Depositionsavgifter		39 400	31 800
Övriga skulder	13	218 049	59 856
Summa kortfristiga skulder		34 460 896	2 404 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		420 438 646	420 576 256

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-194 231	364 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 579 611	2 556 723
Förändring skatteskuld/fordran		70 000	70 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 455 380	2 990 726
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-193 792	116 269
Förändring av kortfristiga fordringar		-109 665	57 049
Förändring av leverantörsskulder		72 497	-97 558
Förändring av kortfristiga skulder		-85 875	-281 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 138 545	2 785 324
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-114 440	-58 862
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 440	-58 862
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		0	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-4 000 000
Årets kassaflöde		2 024 105	-1 273 538
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 308 342	3 581 880
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 332 447	2 308 342

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller eller villkorsändras inom ett år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerad amortering. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 11 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 536 016	3 536 016
Hyror garage	1 913 738	1 983 334
Elavgifter	7 647	0
Ersättning OP garagehyror	314 000	314 000
Intäkter laddstolpar	38 750	28 750
	5 810 151	5 862 100

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsupplåtelse	11 334	5 451
Försäkringsersättningar	38 886	0
Övriga intäkter	7 063	183 260
	57 283	188 711

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	90 926	89 968
Städkostnader/entrémattor	166 370	133 123
Snöröjning/sandning	7 260	10 745
Serviceavtal	3 209	0
Hisskostnader	73 191	28 452
Portar	20 077	13 508
Besiktningkostnader	8 398	0
Gemensamhetsanläggning	366 396	260 084
Reparationer och underhåll	165 902	54 017
Planerat underhåll	67 790	0
Fastighetsel	234 464	205 468
Uppvärmning	409 129	419 375
Vatten och avlopp	122 939	115 916
Försäkringskostnader	64 410	65 035
Kabel TV/Bredband	161 957	161 888
Övriga kostnader	12 933	29 659
	1 975 351	1 587 238

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	166 000	166 000
Hemsida	5 958	6 150
Föreningsgemensamma kostnader	6 348	12 422
Revisionsarvode	21 385	21 188
Ekonomisk förvaltning	122 828	94 719
Konsultarvoden	14 680	0
Underhållsplan	10 591	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 725	2 835
Övriga poster	8 342	13 185
	360 857	316 499

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	107 341	119 751
Sociala avgifter	26 224	37 876
	133 565	157 627

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad och mark	430 445 801	430 445 801
Omklassificering laddstolpar	-185 801	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 260 000	430 445 801
Ingående avskrivningar	-12 510 140	-9 993 248
Omklassificeringar laddstolpar	111 480	0
Årets avskrivningar	-2 479 732	-2 516 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 878 392	-12 510 140
Utgående redovisat värde	415 381 608	417 935 661
Taxeringsvärden byggnader	153 600 000	167 000 000
Taxeringsvärden mark	107 800 000	107 800 000
	261 400 000	274 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 158	140 296
Årets investering laddstolpar	114 440	58 862
Omklassificering laddstolpar	185 801	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	499 399	199 158
Ingående avskrivningar	-95 949	-56 118
Omklassificering laddstolpar	-111 480	0
Årets avskrivningar	-99 879	-39 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 308	-95 949
Utgående redovisat värde	192 091	103 209

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	167 699	97 741
Avräkningskonto förvaltare	4 332 447	2 308 342
Andra kortfristiga fordringar	57 850	13 645
	4 557 996	2 419 728

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel TV	7 897	5 607
Bredband	5 607	7 884
Snöröjning	3 630	3 630
Fastighetskötsel	15 154	14 994
Fastighetsförsäkring	50 812	17 462
Ekonomisk förvaltning	24 675	20 026
Samfällighetsavgift	0	44 114
Service passersystem	5 384	3 940
	113 159	117 657

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,790	2021-06-23	32 000 000	32 000 000
Swedbank	0,790	2022-06-22	28 000 000	28 000 000
Swedbank	0,790	2023-05-25	24 500 000	24 500 000
			84 500 000	84 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			32 000 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2021 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Lån som förfaller inom ett år - 32 000 000 kronor

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	8 450	8 450
Styrelsearvoden	118 000	118 000
Sociala avgifter	32 750	35 000
Revision	23 000	24 000
Fastighetsel	26 424	21 297
Fjärrvärme	51 260	52 633
Vatten och avlopp	31 236	29 553
Ekonomisk förvaltning	15 980	0
Konsultkostnader	1 051	0
Förutbetalda avgifter och hyror	481 040	437 926
Förutbetalda intäkter garage	785 000	1 099 000
	1 574 191	1 825 859

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms oktober-december	56 911	50 886
Kreditfaktura el Linjefarten 1	0	8 970
Felbetalda avier, hör till Linjefarten 1	1 183	0
Fakt el/värmekostnad dec 2020*	99 285	0
Personalskatt	32 196	0
Sociala avgifter	28 474	0
	218 049	59 856

* faktura el/värme 2020 där föreningen erhållit kostnaden 2021

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

* Årsavgifter 2021 lämnades oförändrade

* Fönsterputsning planeras under våren

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	96 000 000	96 000 000
	96 000 000	96 000 000

Stockholm den

Thomas Andersson
Ordförande

Josef Bakszt

Payman Hazheer

Victor Theo Triantafyllidis

Poul Heie

Sandra Nilsson
i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL-Revision AB