

**Brf Cecilia**  
**Org nr 769623-1468**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Cecilia bildades maj 2011 och fastigheten förvärvades i september 2012. Föreningen består för tillfället av 82 lägenheter, varav 69 är upplåtna till bostadsrätt, 13 är hyreslägenheter samt 7 lokaler som hyrs ut.

Byggnaden är uppförd 1948.

Fastigheten Cecilia 1 är belägen i ett idylliskt och barnvänligt villaområde med närhet till både skola och förskola. Stora grönområden och bra kommunikationer och cykelvägar. Rymligt cykelförråd finns i fastigheten och goda parkeringsmöjligheter för bil finns i området. Cykelställ finns utanför portar på två ställen samt vid soprummet.

På baksidan av fastigheten finns en grönskande fin bakgård med två grupper med utemöbler och en platsbyggd grillplats. Föreningen värnar om den fina miljön och vid planerade renoveringar av huset och upprustning av gård tas det i beaktande.

### **Styrelse, revisorer och övriga funktionärer**

Samuel Oskarsson	Ledamot/ordförande
Natalie Eriksson	Ledamot/kassör
Olle Faringer	Ledamot/vice ordförande
Sarah Bolin	Ledamot/sekreterare
Jacinta Alves	Ledamot
Anya Persson	Suppleant

Styrelsen har hållit 14 protokollförda möten under 2020. Utöver detta har styrelsen haft ett antal diskussionsmöten.

Ersättning till styrelsen utgår med ett och ett halvt basbelopp.

### **Revisor**

Niclas Adersten, Conseil Revision AB

### **Valberedning**

Daniel Grayli

Seyedahmad Khatibi

### *Information om fastigheten*

#### **Fastighetens tekniska status**

- Underhållsbesiktning av fastigheten utfördes vid samband av förvärvet av fastigheten.
- Underhållsplan för perioden 2016-2026 finns upprättad av Brf Cecilias förvaltare Teoge.
- Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vatten och värme ingår i månadsavgift och hyror.
- Vatten och Avloppsstammar (byte) 2005.
- Energideklaration utförd 2020 av Brf Cecilia
- Radonmätning är utförd med några frågetecken kring mätvärden under 2019-2020. Sista ommätningarna genomförs under vintern 2021.
- OVK (obligatorisk ventilations kontroll) är utförd under 2020. Åtgärdsplan är upprättad för att få den godkänd.

#### **Renoveringar**

- Taket renoverades 1997
- En omfattande renovering ägde rum 2005 då stambyte gjordes samt balkong- och fasadrenovering utfördes.
- Under 2014 byttes samtliga fönster i lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen ut till nya treglasfönster som uppfyller dagens standard för bullerisolering samt sänker våra kostnader för uppvärmning av fastigheten.
- Soppanteringen förändrades 2014 för att den skall följa aktuella riktlinjer samt bli mer kostnadseffektiv.
- Avloppsstam renoverad i källaren på Flystagränd 5 under 2014.
- Under 2015 renoverades ett flertal lokaler för uthyrning.
- Under 2016 uppfördes ett nytt cykelställ främst för boende på Flystagränd som saknade cykelställ.
- Cirkelpumpen för varmvattnet byttes ut.
- Under 2017 byttes samtliga entréportar ut mot nya, avslutades våren 2018.
- Under 2020 har föreningen gjort renoveringsarbeten i en lägenhet för upplåtelse till bostadsrätt.
- 2020 genomfördes dräneringsarbeten intill fasaden på baksidan av Johannelundsvägen och framsidan av Flystagränd.

## **Förvaltning**

Föreningens totala förvaltning sköts av Förvaltnings AB Teoge, förutom städning av allmänna utrymmen som föreningen anlitat Artic Städ AB att sköta.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten har även jouravtal (kollektivavtal) vid Stadens Energiteknik AB.

Elhandelsavtal upphandlas via Förvaltnings AB Teoge centralavtal.

## **Tvättstuga**

Föreningen har två tvättstugor. Varje tvättstuga är utrustad med två stycken tvättmaskiner, en torktumlare och torkskåp, samt att det finns ett stort torkrum och en mangel i den ena tvättstugan. Det finns fem tvättpass/dag (7.00-22.00) veckans alla dagar.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Årsstämma hölls den 14 maj 2020.
- Upphandling om renovering av elstigarna är genomförd och arbetet kommer att påbörjas under 2021.
- Inför 2021 års budget beslutade styrelsen att månadsavgiften skulle vara oförändrad.
- Hyresrätternas hyra höjdes med 1,95% from 2020-01-01.
- Upplåtelse av två hyresrätter till bostadsrätt.
- Föreningens lån: Föreningen har under året amorterat 2 941 000 kronor på lånen. Styrelsen förhandlar räntor och lån med SEB samt att föreningen succesivt amorterar på lånen med bland annat såld hyresrätt som upplåtes som bostadsrätt. Alternativt att föreningen använder pengarna till att renovera eller investera i fastigheten vid behov.

### *Planerat underhåll*

- OVK
- Radonmätning

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 6 överlåtelser skett och 2 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Styrelsen har under året godkänt 3 andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 182 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 473 kr.

## Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	3 590	3 632	3 637	3 617	3 512
Övriga rörelseintäkter	tkr	6	1	1		
Årets resultat	tkr	-274	-2	-99	-901	-346
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	6 332	4 109	2 225	1 772	1 395
Fond för yttre underhåll	tkr	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Eget kapital	tkr	68 665	64 389	61 020	59 119	60 020
Fastighetslån inkl kortfristig del	tkr	20 869	23 810	26 310	28 310	28 310
Balansomslutning	tkr	90 273	89 006	88 071	88 701	89 145
Soliditet	%	76,1	72,3	69,2	66,6	67,3
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	679	679	679	679	660
Drift & underhållskstn/total yta	kr/m2	497	393	398	568	390
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	17		18	198	30
Lån/bostadsrättsyta	kr/m2	5 485	6 383	7 430	8 068	8 068
Ränta/bostadsrättsyta	kr/m2	79	159	189	190	253

## Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Eget kapital 31 12 2019</b>	61 163 700	9 401 272	1 000 000	-7 174 713	-1 520	64 388 739
Medlemsinsatser	2 477 500	2 072 500	-	-	-	4 550 001
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			-	-	-	-
Balansering av föregående års resultat				-1 520	1 520	-
Årets resultat					-273 510	-273 510
<b>Eget kapital 31 12 2020</b>	63 641 200	11 473 772	1 000 000	-7 176 233	-273 510	68 665 230

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 176 233
Årets resultat	-273 510
	<hr/>
Totalt	<u>-7 449 743</u>

Styrelsen föreslår att förlusten behandlas enligt följande

Balanseras i ny räkning	-7 449 743
	<hr/>
Totalt	<u>-7 449 743</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 590 346	3 632 074
Övriga rörelseintäkter		5 678	1 468
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 596 024</b>	<b>3 633 542</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 355 919	-1 860 217
Övriga externa kostnader	5	-157 261	-124 793
Personalkostnader	6	-93 241	-88 758
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8	-963 187	-965 811
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 569 608</b>	<b>-3 039 579</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>26 416</b>	<b>593 963</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	1 492
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 033	-596 975
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299 926</b>	<b>-595 483</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>-273 510</b>	<b>-1 520</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		<b>-273 510</b>	<b>-1 520</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><u>-273 510</u></b>	<b><u>-1 520</u></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	7	83 680 389	84 580 204
Inventarier, verktyg och installationer	8	95 000	158 372
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>83 775 389</u>	<u>84 738 576</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>83 775 389</u>	<u>84 738 576</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 831	81
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	9	973 273	1 075 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	118 651	117 595
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 096 755</u>	<u>1 193 545</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 400 877	3 073 954
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 400 877</u>	<u>3 073 954</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>6 497 632</u>	<u>4 267 499</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>90 273 021</u>	<u>89 006 075</u>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 114 973	70 564 972
Fond för yttre underhåll		1 000 000	1 000 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		76 114 973	71 564 972
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 176 233	-7 174 713
Årets resultat		-273 510	-1 520
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-7 449 743	-7 176 233
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		68 665 230	64 388 739
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	20 442 575	23 810 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		20 442 575	23 810 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	426 360	-
Leverantörsskulder		242 078	310 249
Skatteskulder		20 953	14 087
Övriga skulder		1 954	3 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	473 871	479 222
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 165 216	807 336
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		90 273 021	89 006 075
		<hr/>	<hr/>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-273 510	-1 520
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet. Avskrivning	963 187	965 811
<b>Summa</b>	<u>689 677</u>	<u>964 291</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-4 750	29 488
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	101 540	-530 653
Ökning/minskning leverantörsskulder	-68 171	99 949
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-309	-34 175
<b>Summa</b>	<u>28 310</u>	<u>-435 391</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	717 987	528 900
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	2 477 500	1 542 400
Upplåtelseavgifter	2 072 500	1 827 600
Amortering av skuld	-2 941 065	-2 500 000
<b>Summa</b>	<u>1 608 935</u>	<u>870 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	2 326 922	1 398 900
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 073 954	1 675 054
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>5 400 876</u>	<u>3 073 954</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Avskrivning sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10,5 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	2 552 500	2 464 383
Hysesintäkter bostäder	858 048	1 000 402
Hysesintäkter lokaler	144 970	146 740
Övriga intäkter	35 428	20 549
	<u>3 590 946</u>	<u>3 632 074</u>

#### Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	156 872	68 681
Förvaltningsarvode	186 526	182 822
Snöröjning	10 087	36 055
Trappstädning	74 762	71 280
Entremattor	17 989	17 989
Trädgård	62 047	62 047
OVK	40 489	-
Fastighetsel	68 921	77 550
Fjärrvärme	543 480	562 915
Vatten & avlopp	106 938	102 100
Sophämtning	37 210	39 027
Försäkringspremier	35 070	34 484

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Tomträttsavgäld	256 100	256 100
Fastighetsskatt	125 568	121 304
Kabel-TV	43 362	43 010
Bredband	35 044	34 963
	<hr/>	<hr/>
	1 800 465	1 710 327

**Not 4 Underhållskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Reparationer	208 826	99 884
Reparationer, lägenheter	217 654	49 070
Reparationer, markarbeten	109 441	936
Planerat underhåll	19 534	-
	<hr/>	<hr/>
	555 454	149 890

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	-	3 198
Administrationskostnader	1 894	4 884
Föreningsverksamhet	-	-48
Revisionsarvode	35 055	29 276
Juridiska kostnader	-	1 544
Mäklararvoden	84 970	76 000
Bankkostnader	3 205	3 317
IT tjänster	14 518	2 758
Övriga Externa tjänster	13 073	2 165
Övriga kostnader	4 547	1 699
	<hr/>	<hr/>
	157 261	124 793

**Not 6 Personal**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Arvoden	70 950	68 250
Sociala kostnader	22 291	20 508
	<u>93 241</u>	<u>88 758</u>

Föreningen har inga anställda.

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
- Inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärden	89 981 493	89 981 493
Ingående avskrivningar	-5 401 289	-4 501 474
- Årets avskrivningar	-899 815	-899 815
Utgående avskrivningar	-6 301 104	-5 401 289
Redovisat värde	<u>83 680 389</u>	<u>84 580 204</u>
Taxeringsvärden		
Byggnad	38 749 000	38 749 000
Mark	27 090 000	27 090 000
	<u>65 839 000</u>	<u>65 839 000</u>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	614 980	614 980
- Inköp	-	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	614 980	614 980
Ingående avskrivningar	-456 608	-390 612
- Årets avskrivningar	-63 372	-65 996
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-519 980	-456 608
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>95 000</u>	<u>158 372</u>

**Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Skatteverket skattekonto	24 099	27 510
Bankkonto hos förvaltaren för täckande av löpande kostnader	931 386	1 034 597
Övrigt	17 788	13 762
	<hr/>	<hr/>
	973 273	1 075 869

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringspremie	32 945	32 075
Sthm stad tomträttsavgäld	64 025	64 025
Com Hem	5 660	5 624
Stokab fibernät	8 761	8 761
Bostadsrätterna medlemskap	7 260	7 110
	<hr/>	<hr/>
	118 651	117 595

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Slutbetalningsdag	Räntejustering	Ränta%	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB				0	2 568 000
SEB	2022-10-28	Bunden	1,770%	6 908 115	7 068 000
SEB	2023-10-28	Bunden	0,580%	7 068 000	7 068 000
SEB	2024-12-28	Bunden	2,410%	6 892 820	7 106 000
Avgår kortfristig del, amortering				-426 360	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>20 442 575</b>	<b>23 810 000</b>

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	5 521	51 401
Förutbetalda hyror och avgifter	287 060	294 465
Revisionsarvode	30 000	25 000
Vatten	34 876	25 327
Värme	70 396	71 014
El	5 275	4 374
Sophämtning	-	7 641
Kabel-TV	20 810	-
Reparationer	19 933	-
	<u>473 871</u>	<u>479 222</u>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Pantbrev	38 000 000	38 000 000

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 30 mars 2021

Samuel Oskarsson  
Ordförande

Natalie Eriksson  
Ledamot

Olle Faringer  
Ledamot

Sarah Bolin  
ledamot

Jacinta Alves  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30.

Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor