

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunnan 10 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 25 april 2007.

Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Tunlandet 10 i Stockholms kommun 5 maj 2011.

Fastigheten som byggdes 1943, består av 8 smalhus i 3 våningar med totalt 148 lägenheter, 3 lokaler och 11 förråd. Fastigheten genomgick omfattande renoveringar 2004 och klassades vid efterföljande fastighetstaxering som nyproduktion. Samtliga hus inrymmer källare med lägenhetsförråd och barnvagnsrum. Fastigheten är vidare utrustad med 5 tvättstugor, cykelförvaring, pannrum och 2 st garage

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

6 st 1,5 rum och kök

116 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift med 1 429 kr per lägenhet och fastighetsskatt för lokaler med 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk och ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel med Förvaltnings AB Teoge.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 18 april 2011.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter Harriet Andersson
 Claes Järvman
 Matthias Hudl Waltin
 Daniel Larsson
 Peter Fristedt

Suppleant Viktoriya Larsson

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret

Revisorer

KPMG AB med Alexandra Salomonsson som huvudansvarig.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tre hyresrätter renoveras inför försäljning /Upplåtelse, två balkonger byggs. Försäljningarna genererade i snitt 72 167kr/kvm.

I början av året amorterade föreningen 5 miljoner på det rörliga lånet.

Genomförda renoveringar under 2020

- Samtliga trapphus har renoverats
- Stamspolning har utförts
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd
- Fasadrenovering på samtliga fastigheter
- Belysning är utbytt och kompletterad där det behövts

Medlemsinformation

Förändring av föreningens medlemmar har under räkenskapsåret varit följande:

Antalet medlemmar vid årets början 165 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 22 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 12 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 175 st.

Föreningen har vid årsskiftet 17 stycken hyresrätter som alla är uthyrda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 647	5 761	5 823	5 805
Resultat efter finansiella poster	-5 473	-5 015	-1 417	-3 017
Soliditet (%)	74,1	71,9	71,1	66,2
Lån per m ² bostadsyta (kr)	7 737	8 453	8 453	10 029

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 874 246	44 977 835	2 862 212	-13 549 518	-5 014 857	157 149 918
Ökning av medlemsinsatser	2 711 367					2 711 367
Ökning av upplåtelseavgift		5 768 633				5 768 633
Disposition av föregående års resultat:				-5 014 857	5 014 857	0
Avsättning yttrefond			560 574	-560 574		0
Ianspråktagande yttrefond			-658 841	658 841		0
Årets resultat					-5 448 355	-5 448 355
Belopp vid årets utgång	130 585 613	50 746 468	2 763 945	-18 466 108	-5 448 355	160 181 563

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 466 108
årets förlust	-5 448 355
	-23 914 463

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	560 574
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-859 831
i ny räkning överföres	-23 615 206
	-23 914 463

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 646 888	5 760 766
Övriga rörelseintäkter		32 042	3 144
Summa rörelseintäkter		5 678 930	5 763 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 988 978	-7 686 097
Övriga externa kostnader	4	-410 404	-282 737
Personalkostnader	5	-155 404	-152 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 772 580	-1 807 647
Summa rörelsekostnader		-10 327 366	-9 929 256
Rörelseresultat		-4 648 436	-4 165 346
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-799 919	-849 511
Summa finansiella poster		-799 919	-849 511
Resultat efter finansiella poster		-5 448 355	-5 014 857
Resultat före skatt		-5 448 355	-5 014 857
Årets resultat		-5 448 355	-5 014 857

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	202 805 477	204 578 057
Summa materiella anläggningstillgångar		202 805 477	204 578 057
Summa anläggningstillgångar		202 805 477	204 578 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 651	0
Övriga fordringar	8	307 844	6 840 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 248	124 689
Summa kortfristiga fordringar		409 743	6 965 288
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 941 570	7 088 477
Summa kassa och bank		12 941 570	7 088 477
Summa omsättningstillgångar		13 351 313	14 053 765
SUMMA TILLGÅNGAR		216 156 790	218 631 822

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		181 332 081	172 852 081
Fond för yttre underhåll		2 763 945	2 862 212
Summa bundet eget kapital		184 096 026	175 714 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 466 108	-13 549 518
Årets resultat		-5 448 355	-5 014 857
Summa fritt eget kapital		-23 914 463	-18 564 375
Summa eget kapital		160 181 563	157 149 918
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	54 000 000	59 000 000
Leverantörsskulder		589 087	537 166
Skatteskulder		426 993	419 562
Övriga skulder		72 627	199 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	886 520	1 325 206
Summa kortfristiga skulder		55 975 227	61 481 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 156 790	218 631 822

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 448 355	-5 014 857
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 772 580	1 807 647
Betald skatt		341 219	-114 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 334 556	-3 321 276
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 651	0
Förändring av kortfristiga fordringar		6 162 141	-6 128 576
Förändring av leverantörsskulder		51 921	4 234
Förändring av kortfristiga skulder		-566 030	666 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 305 825	-8 778 832
Finansieringsverksamheten			
Förändring av insatskapital		8 480 000	12 435 000
Amortering av lån		-5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 480 000	12 435 000
Årets kassaflöde		5 785 825	3 656 168
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 448 023	3 791 855
Likvida medel vid årets slut	12	13 233 848	7 448 023

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Balkonger	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 261 178	4 154 014
Hyror bostäder	1 234 505	1 508 325
Hyror lokaler	23 627	267
Hyror garage och parkeringsplatser	44 400	43 200
Bredband internet	10 773	13 955
Övriga objekt	85 956	86 806
Hyses- och avgiftsbortfall	-13 551	-45 801
	5 646 888	5 760 766

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Driftskostnader		
Fjärrvärme	1 430 347	1 480 980
Fastighetsel	182 649	206 933
Vatten och avlopp	54 546	333 939
Förvaltningsarvode	487 081	143 358
Fastighetsskötsel	119 930	663 134
Trappstädning	296 020	261 168
Snöskottning	11 015	106 337
Entrémattor	48 690	47 019
Sophämtning	107 034	128 399
Grovsophämtning	81 564	84 022
Extrastädning	2 563	14 838
Trädgårdsskötsel	17 934	0
Bredband	63 431	61 975
Kabel-TV	25 277	25 304
OVK-åtgärder	100 099	0
Försäkringspremier	68 655	67 509
Fastighetsskatt	214 617	212 376
Övriga kostnader	65 896	778 733
	3 377 348	4 616 024
Löpande underhåll		
Invändigt bostäder	873 011	23 457
Invändigt lokaler	3 988	0
Invändigt allmänna utrymmen	674 445	18 781
Invändigt reparation installationer	116 976	13 830
Utvändigt huskropp	312 245	1 815
Markytor	539 928	128 966
Övriga reparationer	14 750	19 360
	2 535 343	206 209
Planerat underhåll		
Invändigt bostäder	1 216 456	1 787 128
Invändigt lokaler	8 575	0
Invändigt reparation installationer	114 202	0
Utvändigt huskropp	703 304	0
Markytor	33 750	417 850
Övriga reparationer	0	658 886
	2 076 287	2 863 864
	7 988 978	7 686 097

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	34 875	35 000
Telefon, administration	5 845	12 830
Föreningskostnader	19 707	21 804
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Förbrukningsmaterial	0	53 897
Självrisk	57 850	0
Möteskostnad, stämma och styrelse	11 258	12 480
Bankkostnader	6 299	1 700
Advokatkostnader	49 750	25 788
Övriga kostnader	37 808	103 973
Förbrukningsinventarier	8 828	10 123
Mäklararvode	173 000	0
	410 404	282 737

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvoden	118 250	116 250
Sociala kostnader	37 154	36 525
Totala arvoden och sociala kostnader	155 404	152 775

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	215 125 425	215 125 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 125 425	215 125 425
Ingående avskrivningar	-10 547 368	-8 739 721
Årets avskrivningar	-1 772 580	-1 807 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 319 948	-10 547 368
Utgående redovisat värde	202 805 477	204 578 057
Taxeringsvärden byggnader	113 546 000	113 546 000
Taxeringsvärden mark	73 312 000	73 312 000
	186 858 000	186 858 000
Bokfört värde byggnader	149 112 562	150 885 142
Bokfört värde mark	53 692 915	53 692 915
	202 805 477	204 578 057

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	104 000 000	104 000 000
	104 000 000	104 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	265	334 053
Avräkningskonto förvaltare	292 279	359 546
Fordring på leverantör	15 300	0
Lägenhetsförsäljningar	0	6 147 000
	307 844	6 840 599

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fiberanslutning	15 300	15 300
Kabel-TV	7 555	6 421
Försäkringspremie	71 393	68 655
Förvaltningsarvode	0	34 313
	94 248	124 689

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek, 981703	1,43	2021-10-30	37 000 000	37 000 000
Stadshypotek, 127915	1,45	2020-02-06	0	22 000 000
Stadshypotek, 241673	1,55	2021-02-08	17 000 000	0
			54 000 000	59 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			54 000 000	59 000 000

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med Srf U8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	83 617	91 942
Revision	39 250	39 250
Fastighetsel	0	19 615
Fjärrvärme	172 693	196 614
Extra städning	0	2 563
Snöröjning	0	16 423
Förutbetalda avgifter och hyror	457 094	367 940
Teknisk förvaltning	0	55 717
Lås	0	460
Underhållning målning	0	259 895
Vatten	60 843	137 239
Avfall	31 463	17 620
ComHem	0	303
Stockholm stad	0	1 180
Homestyling	0	25 000
Trädgård	19 688	93 445
Grovsoppor	10 465	0
Fiberinstallation lägenhet	10 569	0
Bankavgift	838	0
	886 520	1 325 206

Not 12 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	12 941 570	7 088 477
Medel på klientmedelskonto hos Fastum	0	535
Medel på klientmedelskonto hos Förvaltnings AB Teoge	292 279	359 011
	13 233 849	7 448 023


Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Projektet fortsätter att iordningställa gården och en föreningslokal.
Fortsatt ommålning av alla entréer.

Stockholm den

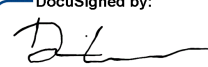
DocuSigned by:

1B195BEF0E1145A...
Harriet Andersson
Ordförande

DocuSigned by:

449C80AF12364B1...
Peter Fristedt


DocuSigned by:

77963FE5288B420...
Claes Järvmän

DocuSigned by:

D9235580736048A...
Daniel Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

DocuSigned by:

B5A1F5862ARF402...
Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor