

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alviken 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 1997-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Olof Joacim Baumgarten	Ordförande
Anna-Lena Marie Spetz	Ledamot
Nils Krister Magnus Warpare	Ledamot

Bengt-Harry André Ellow	Suppleant
Göran Christer Mattsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Yvonne Wiik	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alviken 13	1990	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

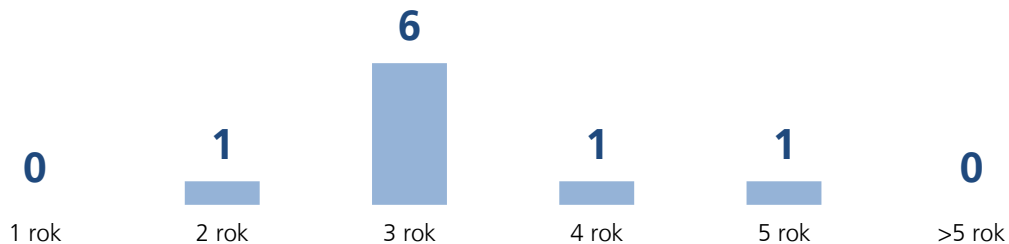
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 085 m², varav 845 m² utgör lägenhetsyta och 240 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurant/pizzeria	120 m ²	3 års kontrakt
Kontor/måleri	120 m ²	3 års kontrakt

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

tvättstuga med bastu
hobbyrum/snickarbod

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenoveringar	2020 - 2021	Fönsterrenoveringarna fortsätter
Del av fasad	2020	Del av fasad ska tvättas målas och renoveras
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsrenovering	2021	Avloppsrör i bottensulan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

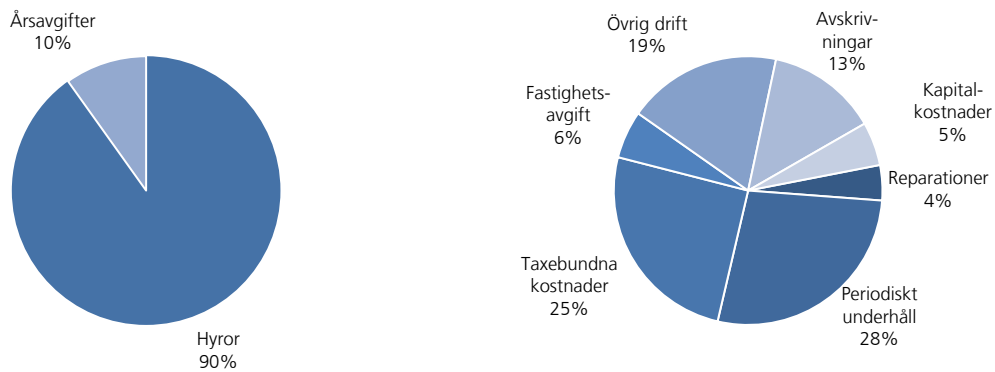
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 184 967	989 387
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	600 042	637 819
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 203
Ökning av kortfristiga skulder	0	97 276
	600 042	736 298
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	708 481	439 986
Finansiella kostnader	45 880	48 232
Ökning av kortfristiga fordringar	59 783	0
Minskning av långfristiga skulder	52 500	52 500
Minskning av kortfristiga skulder	81 574	0
	948 218	540 718
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	836 791	1 184 967
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-348 176	195 581

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Del av fasad och samtliga fönster har renoverats (pigtrapp Alviksvägen). Plåtläggning på tak har renoverats och kompletterats på grund av vattenskada (pigtrapp Alviksvägen). Delvis avloppsrenovering/relining. Fönsterrenoveringar och byte där behov funnits. Vattenskada från läckande badrum har åtgärdats (försäkringsskada)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 9 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	70	573	514
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 661	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 214	3 276	3 338
Elkostnad/m ² totalyta	19	17	129
Värmekostnad/m ² totalyta	140	110	14
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	44	42
Soliditet (%)	50	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-270	34	40
Nettoomsättning (tkr)	598	637	602

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 845 m² bostäder och 240 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 076 152	0	0	3 076 152
Upplåtelseavgifter	1 042 599	0	0	1 042 599
Fond för yttre underhåll	391 599	65 244	0	326 355
S:a bundet eget kapital	4 510 350	65 244	0	4 445 106
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 278 142	-65 244	33 548	-1 246 446
Årets resultat	-270 373	-270 373	-33 548	33 548
S:a ansamlad förlust	-1 548 515	-335 617	0	-1 212 898
S:a eget kapital	2 961 835	-270 373	0	3 232 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-270 373
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 212 898
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 244
summa balanserat resultat	-1 548 515

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	239 212
att i ny räkning överförs	-1 309 303

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	597 762	637 288
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 280	531
Summa rörelseintäkter		600 042	637 819
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-617 708	-375 297
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 347	-25 264
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-39 425
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-116 054	-116 054
Summa rörelsekostnader		-824 535	-556 039
RÖRELSERESULTAT		-224 493	81 780
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 880	-48 232
Summa finansiella poster		-45 880	-48 232
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-270 373	33 548
ÅRETS RESULTAT		-270 373	33 548

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 954 251	5 070 304
Summa materiella anläggningstillgångar	4 954 251	5 070 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 954 251	5 070 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	328 056	165 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	15 035
Summa kortfristiga fordringar	328 056	181 013
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	584 167	1 019 603
Summa kassa och bank	584 167	1 019 603
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	912 223	1 200 616
SUMMA TILLGÅNGAR	5 866 474	6 270 921

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 118 751	4 118 751
Fond för yttre underhåll	Not 11	391 599	326 355
Summa bundet eget kapital		4 510 350	4 445 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 278 142	-1 246 446
Årets resultat		-270 373	33 548
Summa fritt eget kapital		-1 548 515	-1 212 898
SUMMA EGET KAPITAL		2 961 835	3 232 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 063 125	2 715 625
Summa långfristiga skulder		1 063 125	2 715 625
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 652 500	52 500
Leverantörsskulder		28 489	56 909
Skatteskulder		54 621	95 106
Övriga skulder		55 532	12 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	50 372	105 938
Summa kortfristiga skulder		1 841 514	323 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 866 474	6 270 921

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	70år	70år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	59 043	57 560
Årsavgifter - lokaler moms	0	426 228
Hyror lokaler momspliktiga	398 740	0
Hyror reklamplats	139 980	132 604
Fastighetsskatt	0	20 898
Öresutjämning	-1	-2
	597 762	637 288

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	2 280	531
	2 280	531

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 375	5 625
	Städning entreprenad	22 578	21 525
	Städning enligt beställning	1 077	0
	Gemensamma utrymmen	0	913
	Förbrukningsmateriel	5 534	109
		34 564	28 172
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 766	3 517
	VVS	31 174	18 025
		36 940	21 542
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	130 200	71 796
	Lokaler	0	2 769
	Tak	20 774	0
	Fasad	36 250	0
	Fönster	51 988	0
		239 212	74 565
	Taxebundna kostnader		
	El	20 118	18 082
	Värme	151 563	119 379
	Vatten	24 863	29 251
	Sophämtning/renhållning	23 266	13 478
		219 810	180 190
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 949	17 652
	Kabel-TV	2 893	3 303
		36 842	20 955
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 341	49 873
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	617 708	375 297

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	1 571
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Föreningskostnader	599	0
	Styrelseomkostnader	154	653
	Förvaltningsarvode	38 240	14 517
	Administration	1 330	7 666
	Konsultarvode	4 230	0
	Föreningsavgifter	4 994	857
		51 347	25 264

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 426	9 425
		39 426	39 425

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	116 054	116 054
		116 054	116 054

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 826 389	7 826 389
	Utgående anskaffningsvärde	7 826 389	7 826 389
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 756 085	-2 640 031
	Årets avskrivningar enligt plan	-116 054	-116 054
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 872 138	-2 756 085
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 954 251	5 070 304
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 854 000	10 854 000
	Taxeringsvärde mark	10 894 000	10 894 000
		21 748 000	21 748 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
	Lokaler	3 748 000	3 748 000
		21 748 000	21 748 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	75 432	614
	Klientmedel hos SBC	252 624	165 364
		328 056	165 978

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	15 035
		0	15 035

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	326 355	261 111
	Reservering enligt stadgar	65 244	65 244
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	391 599	326 355

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats 2020-12-31		
	Swedbank	1,510 %	1 600 000	2021-08-25
	Swedbank	1,820 %	1 115 625	2022-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		2 715 625	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 652 500	-52 500	
		1 063 125	2 715 625	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 453 125 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 100 000	9 100 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	9 426
	Sociala avgifter	0	2 961
	Ränta	5 027	5 178
	Avgifter och hyror	45 345	88 373
	Upplupna kostnader	0	0
		50 372	105 938

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avloppsrening i fastighetens bottensula.

Renovering/bättringsmålning av trapphus (kvarstår från föregående år).

Grusning av vägstump mot bakgård (kvarstår från föregående år).

Uppfräsning av rabatt, bakgård. (kvarstår från föregående år).

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2021

Olof Joacim Baumgarten
Ordförande

Anna-Lena Marie Spetz
Ledamot

Nils Krister Magnus Warpare
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Yvonne Wiik
Intern revisor