

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minneberg 1921

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att upplåta föreningens hus bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-21 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

| | |
|----------------------------------|------------|
| Linnea Sara E Eriksson Kjellberg | Ordförande |
| Mia Elisabet Dahlgren | Ledamot |
| Lena Maria Ekman | Ledamot |
| Sven Alexander Lucas Henningson | Ledamot |

| | |
|---------------------------|-----------|
| Eva Kristina Natt och Dag | Suppleant |
|---------------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | |
|---------------|------------------|
| Albin Colldén | Suppleant Intern |
|---------------|------------------|

Valberedning

Lena Ekman
Lucas Henningson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Tryckstången 3 | 2001 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

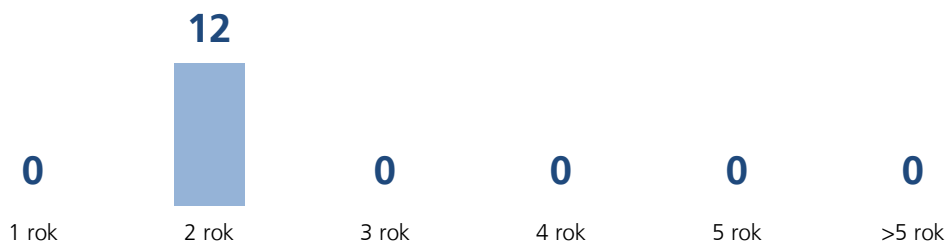
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 513 m², varav 458 m² utgör lägenhetsyta och 55 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------|
| Uthyrd lokal Törnblom och Engströms Måleri AB | 55 m ² | 2020-04-01 |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

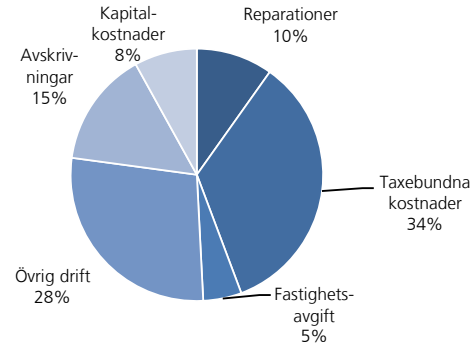
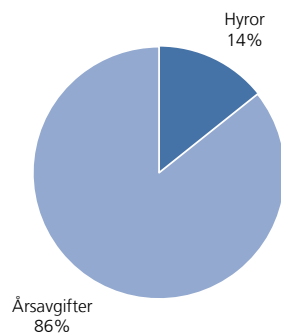
| Avtal | Leverantör |
|-------|-----------------------|
| Sbc | Ekonomisk förvaltning |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 134 081 | 101 629 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 387 396 | 372 306 |
| Finansiella intäkter | 0 | 12 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 94 288 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 25 398 | 0 |
| | 412 794 | 466 606 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 355 196 | 390 042 |
| Finansiella kostnader | 36 872 | 33 198 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 20 814 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 10 914 |
| | 412 882 | 434 154 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 133 993 | 134 081 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -88 | 32 452 |

*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 1 377 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

Föreningen har haft vattenläckage från ett element i en utav lägenheterna som ligger i trappuppgång 21, detta påverkade även ytterligare en lägenhet under. Totalt sett var två lägenheter tvungna att ha mindre renoveringar på golv / tak / vägg.

Föreningen fick stå för självkostnad utav renoveringen.

Man har även påbörjat radon mätning i tre lägenheter. En för varje våningsplan. Detta förväntas vara klart under sommaren 2020.

EnergideklARATION är även uppdaterad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 648 | 618 | 589 | 585 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 899 | 3 899 | 3 899 | 3 899 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 30 | 25 | 22 | 22 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 236 | 243 | 195 | 233 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 33 | 39 | 41 | 36 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 72 | 65 | 78 | 88 |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 74 | 75 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -73 | -119 | -115 | -25 |
| Nettoomsättning (tkr) | 387 | 372 | 357 | 355 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 458 m² bostäder och 55 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 | 5 660 230 | 0 | 0 | 5 660 230 |
| Fond för yttre underhåll | 267 216 | 32 172 | 0 | 235 044 |
| S:a bundet eget kapital | 5 927 446 | 32 172 | 0 | 5 895 274 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 90 423 | -32 172 | -118 957 | 241 552 |
| Årets resultat | -72 707 | -72 707 | 118 957 | -118 957 |
| S:a fritt eget kapital | 17 716 | -104 879 | 0 | 122 595 |
| S:a eget kapital | 5 945 162 | -72 707 | 0 | 6 017 869 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| årets resultat | -72 707 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 122 595 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -32 172 |
| summa balanserat resultat | 17 716 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|---------------|
| att i ny räkning överförs | 17 716 |
|----------------------------------|---------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 387 396 | 372 306 |
| Summa rörelseintäkter | | 387 396 | 372 306 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -313 219 | -258 113 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -41 977 | -131 929 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -68 035 | -68 035 |
| Summa rörelsekostnader | | -423 231 | -458 077 |
| RÖRELSERESULTAT | | -35 835 | -85 771 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 12 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -36 872 | -33 198 |
| Summa finansiella poster | | -36 872 | -33 186 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -72 707 | -118 957 |
| ÅRETS RESULTAT | | -72 707 | -118 957 |

Balansräkning

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 7 | 7 756 065 | 7 824 100 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 7 756 065 | 7 824 100 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 7 756 065 | 7 824 100 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8 | 152 052 | 131 326 |
| Summa kortfristiga fordringar | 152 052 | 131 326 |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 9 | | |
| Kortfristiga placeringar | 150 000 | 150 000 |
| | 150 000 | 150 000 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 3 000 | 3 000 |
| Summa kassa och bank | 3 000 | 3 000 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 305 052 | 284 326 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 8 061 117 | 8 108 426 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 5 660 230 | 5 660 230 |
| Fond för yttre underhåll | 267 216 | 235 044 |
| Summa bundet eget kapital | 5 927 446 | 5 895 274 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 90 423 | 241 552 |
| Årets resultat | -72 707 | -118 957 |
| Summa fritt eget kapital | 17 716 | 122 595 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 5 945 162 | 6 017 869 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Skulder till kreditinstitut | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | 2 000 000 | 2 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Leverantörsskulder | 31 057 | 19 621 |
| Skatteskulder | 43 608 | 20 814 |
| Övriga skulder | 13 800 | 13 800 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 490 | 36 322 |
| Summa kortfristiga skulder | 115 955 | 90 557 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 8 061 117 | 8 108 426 |

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar | 2019 | 2018 |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 120 år | 120 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|---------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter | 332 219 | 317 118 |
| Hyror lokaler | 55 200 | 55 200 |
| Öresutjämning | -23 | -12 |
| | 387 396 | 372 306 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning enligt beställning | 8 178 | 0 |
| | Myndighetstillsyn | 1 770 | 0 |
| | Förbrukningsmateriel | 0 | 110 |
| | | 9 948 | 110 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 0 | 19 563 |
| | Tvättstuga | 28 909 | 0 |
| | VVS | 8 675 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 7 318 | 0 |
| | | 44 902 | 19 563 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 15 437 | 12 764 |
| | Värme | 120 945 | 124 601 |
| | Vatten | 16 968 | 20 040 |
| | Sophämtning/renhållning | 5 368 | 6 977 |
| | | 158 718 | 164 382 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 9 958 | 9 632 |
| | Självrisk | 23 250 | 0 |
| | Tomträttsavgäld | 40 100 | 40 100 |
| | Kabel-TV | 3 549 | 3 512 |
| | | 76 857 | 53 244 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 22 794 | 20 814 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 313 219 | 258 113 |
| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Inkassering avgift/hyra | 425 | 0 |
| | Övriga förluster | 0 | 94 533 |
| | Föreningskostnader | 406 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 35 656 | 34 986 |
| | Administration | 2 470 | 2 410 |
| | Konsultarvode | 3 020 | 0 |
| | | 41 977 | 131 929 |
| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
| | Byggnad | 68 035 | 68 035 |
| | | 68 035 | 68 035 |

| | | | | |
|---------------|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | | |
| | Vid årets början | 8 164 275 | 8 164 275 | |
| | Utgående anskaffningsvärde | 8 164 275 | 8 164 275 | |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| | Vid årets början | -340 175 | -272 140 | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -68 035 | -68 035 | |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -408 210 | -340 175 | |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 7 756 065 | 7 824 100 | |
| | Taxeringsvärde | | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 4 866 000 | 4 279 000 | |
| | Taxeringsvärde mark | 5 858 000 | 3 951 000 | |
| | | 10 724 000 | 8 230 000 | |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | | |
| | Bostäder | 10 097 000 | 7 753 000 | |
| | Lokaler | 627 000 | 477 000 | |
| | | 10 724 000 | 8 230 000 | |
| Not 8 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Skattekonto | 21 059 | 245 | |
| | Klientmedel hos SBC | 130 993 | 131 081 | |
| | | 152 052 | 131 326 | |
| Not 9 | KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | |
| | | Bokfört värde | Verkligt värde | Bokfört värde |
| | | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Räntefond | 150 000 | 0 | 150 000 |
| | | 150 000 | 0 | 150 000 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| | Vid årets början | 235 044 | 210 354 | |
| | Reservering enligt stadgar | 32 172 | 24 690 | |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 | |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 | |
| | Vid årets slut | 267 216 | 235 044 | |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| | | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
| | Handelsbanken | 1,900 % | 1 000 000 | 1 000 000 | Rörligt |
| | Handelsbanken | 1,900 % | 1 000 000 | 1 000 000 | Rörligt |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 2 000 000 | 2 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 2 000 000 | 2 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 3 100 000 | 3 100 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 2 110 | 2 200 |
| | Avgifter och hyror | 25 380 | 34 122 |
| | | 27 490 | 36 322 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2020

Linnea Sara E Eriksson Kjellberg
Ordförande

Mia Elisabet Dahlgren
Ledamot

Lena Maria Ekman
Ledamot

Sven Alexander Lucas Henningson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020