

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Notstället nr 7 u p a

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.

- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

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

#### Styrelsen

Ahti Allan Sireeni	Ledamot	Ordförande
Per Daniel Jansson	Ledamot	Sekreterare
Petra Katharina Wallin	Ledamot	Kassör
Claudia Lilian Ardaiz	Suppleant	
Annika Charlotte Hedberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Martin Karlsson	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Notstället 7	1950	Eskilstuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

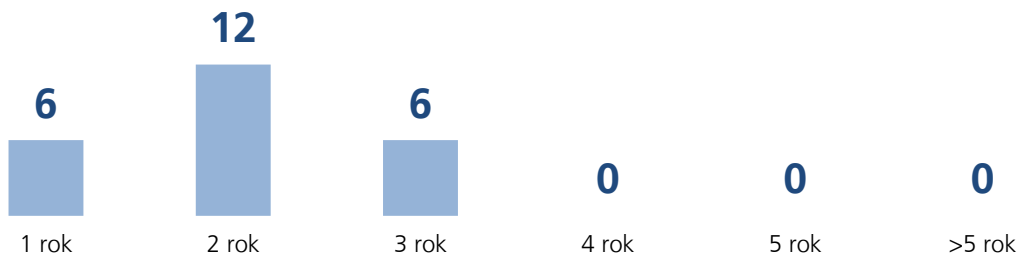
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 552 m<sup>2</sup>, varav 1 344 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 208 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Städfirma	128 m <sup>2</sup>	tills vidare

### Gemensamhetsutrymmen

Bastu

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av belysning i trapphus	2019	
Asfaltering av Infart till sopprum	2016	
Renovering garagedörrar	2016	
Elstolpar på baksidan	2016	
Belysning soprum	2016	
Nya Balkonger	2015	
Installaton av takfläktar	2014	Alla uppgångar
Byte av entrè tak	2011	3 st
Fasad tvätt	2011	
Byte av källarfönster	2011	
Byte av tak armaturer	2011	Alla uppgångar + källare
Reparation yttertrappor	2011	3 st
Nya trappräcken	2011	3 st

Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya trappor	2020	Alla uppgångar
Målning av källare	2020	Dörrar kvarstår
Byte av kodlås i alla entréer	2020	
Kontroll av ventilation	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

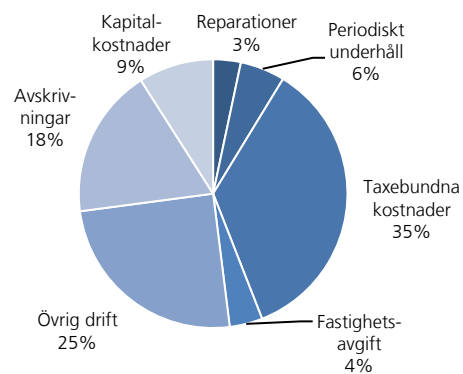
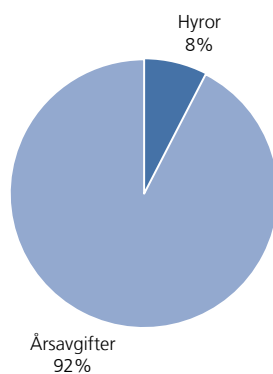
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet alternativ 2	Telenor
Trädgårdskötsel, plogning, sandning	Hem och fastighetservice
Eskilstuna Energi och Miljö	El, Värme och Vatten
Elektriker	Kjula El
Snöskottning/sandning	Terra AB

### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>684 802</b>	<b>588 490</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	980 338	978 470
Finansiella intäkter	52	100
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 201
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 948
	<b>980 390</b>	<b>993 719</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	713 539	674 616
Finansiella kostnader	88 902	91 103
Ökning av kortfristiga fordringar	20 772	0
Minskning av långfristiga skulder	131 688	131 688
Minskning av kortfristiga skulder	5 916	0
	<b>960 817</b>	<b>897 407</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>704 375</b>	<b>684 802</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>19 573</b>	<b>96 312</b>

\*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

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	674	674	674	663
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	244	244	244	222
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 744	3 842	3 940	4 038
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	26	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	120	128	124	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	42	40	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	57	59	60	62
Soliditet (%)	32	31	30	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1	36	69	66
Nettoomsättning (tkr)	980	975	979	955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 344 m<sup>2</sup> bostäder och 208 m<sup>2</sup> lokaler.

### Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 331 948	0	0	1 331 948
Fond för yttre underhåll	834 565	29 487	-18 963	824 041
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 166 514</b>	<b>29 487</b>	<b>-18 963</b>	<b>2 155 990</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	249 199	-29 487	54 641	224 045
Årets resultat	776	776	-35 678	35 678
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>249 975</b>	<b>-28 711</b>	<b>18 963</b>	<b>259 723</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>2 416 489</b>	<b>776</b>	<b>0</b>	<b>2 415 713</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	776
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	278 686
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-29 487
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>249 975</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

52 663

**302 638**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	980 338	975 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>980 338</b>	<b>978 470</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-627 998	-586 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 685	-50 960
Personalkostnader	Not 6	-36 857	-36 857
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 173	-177 173
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-890 712</b>	<b>-851 789</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>89 626</b>	<b>126 681</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		52	100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 902	-91 103
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 850</b>	<b>-91 003</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>776</b>	<b>35 678</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>776</b>	<b>35 678</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	6 819 228	6 996 401
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 819 228</b>	<b>6 996 401</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>6 819 228</b>	<b>6 996 401</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	749 518	709 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	14 450	14 450
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>763 972</b>	<b>723 627</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>763 972</b>	<b>723 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>7 583 200</b>	<b>7 720 028</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 331 948	1 331 948
Fond för yttre underhåll	Not 11	834 565	824 041
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 166 514</b>	<b>2 155 990</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		249 199	224 045
Årets resultat		776	35 678
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>249 975</b>	<b>259 723</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 416 489</b>	<b>2 415 713</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	256 720	4 765 747
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>256 720</b>	<b>4 765 747</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 775 683	398 344
Leverantörsskulder		34 629	43 956
Övriga skulder		450	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	99 229	95 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 909 991</b>	<b>538 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 583 200</b>	<b>7 720 028</b>



## 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 slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	50 år	50 år
Ventilation	40 år	40 år
Balkonger	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	905 996	905 996
Hyror lokaler	26 400	26 400
Hyror parkering moms	0	720
Hyror parkering	30 164	24 216
Hyror garage	17 750	18 000
Öresutjämning	28	28
	<b>980 338</b>	<b>975 360</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Övriga intäkter	0	3 110
	<b>0</b>	<b>3 110</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 872	35 483
	Fastighetsskötsel beställning	3 096	813
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 334	3 351
	Snöröjning/sandning	0	18 996
	Städning entreprenad	34 700	32 500
	Gemensamma utrymmen	0	689
	Gård	1 091	499
	Förbrukningsmateriel	9 633	2 081
		<b>97 726</b>	<b>94 412</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 455	2 366
	Lås	2 313	951
	Elinstallationer	21 933	14 178
	Mark/gård/utemiljö	7 344	0
		<b>33 045</b>	<b>17 495</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	24 269	0
	Lås	28 394	0
	Elinstallationer	0	18 963
		<b>52 663</b>	<b>18 963</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	37 423	40 253
	Värme	185 545	198 492
	Vatten	66 874	65 464
	Sophämtning/renhållning	55 597	56 529
		<b>345 439</b>	<b>360 738</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	23 982	22 079
	Kabel-TV	36 777	35 994
		<b>60 759</b>	<b>58 073</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>38 366</b>	<b>37 118</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>627 998</b>	<b>586 799</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	0
	Förvaltning	429	0
	Föreningskostnader	438	1 679
	Styrelseomkostnader	797	0
	Fritids- och trivselkostnader	424	0
	Förvaltningsarvode	44 008	43 338
	Administration	1 364	1 443
	Konsultarvode	0	4 500
		<b>48 685</b>	<b>50 960</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	29 500	29 500
	Sociala kostnader	7 357	7 357
		<b>36 857</b>	<b>36 857</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	94 787	94 787
	Förbättringar	82 386	82 386
		<b>177 173</b>	<b>177 173</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 947 031	8 947 031
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 947 031</b>	<b>8 947 031</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 950 630	-1 773 457
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 173	-177 173
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 127 803</b>	<b>-1 950 630</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 819 228</b>	<b>6 996 401</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	912 250	912 250
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 332 000	8 332 000
	Taxeringsvärde mark	3 971 000	3 971 000
		<b>12 303 000</b>	<b>12 303 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	11 896 000	11 896 000
	Lokaler	407 000	407 000
		<b>12 303 000</b>	<b>12 303 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	1 576	1 576
	Skattefordran	21 551	22 799
	Klientmedel hos SBC	704 375	684 802
	Fordringar	22 016	0
		<b>749 518</b>	<b>709 177</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Arvoden	11 000	11 000	
	Arbetsgivaravgifter	3 450	3 450	
		<b>14 450</b>	<b>14 450</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	824 041	794 554	
	Reservering enligt stadgar	29 487	29 487	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 963	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>834 565</b>	<b>824 041</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Handelsbanken	1,750 %	321 612	325 244
	Handelsbanken	1,750 %	123 900	127 440
	Handelsbanken	1,750 %	175 500	177 300
	Handelsbanken	1,750 %	250 000	262 000
	Handelsbanken	1,660 %	266 656	276 592
	Handelsbanken	1,750 %	862 500	887 500
	Handelsbanken	1,750 %	857 235	883 015
	Handelsbanken	1,750 %	2 175 000	2 225 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 032 403</b>	<b>5 164 091</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 775 683	-398 344
			<b>256 720</b>	<b>4 765 747</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 373 963 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 921 416	5 921 416
<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	12 046	12 334
	Avgifter och hyror	87 183	83 334
		<b>99 229</b>	<b>95 668</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

- Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ESKILSTUNA den / 2021

Ahti Allan Sireeni  
Ledamot

Per Daniel Jansson  
Ledamot

Petra Katharina Wallin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Martin Karlsson  
Intern revisor