

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Räkningen 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- 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 bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-09 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

Martin Johan Haage	Ordförande
Erik Martin Edung	Ledamot
Jan Henrik Erksell	Ledamot

Tomas Mikael Weindinger	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annica Dahlström	Ordinarie Extern	Redovisningskonsult
------------------	------------------	---------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Räkningen 1	1987	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt bergvärme..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

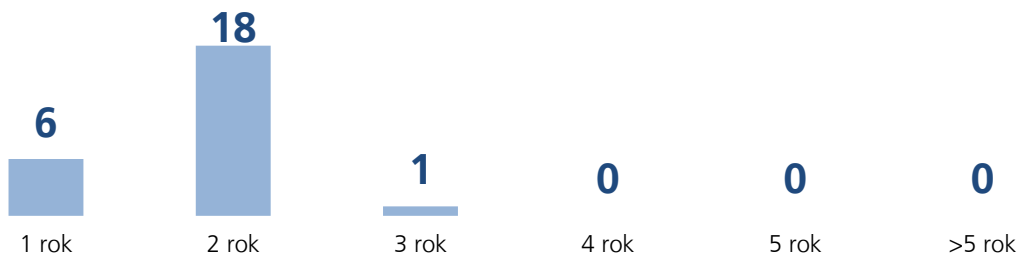
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 194 m², varav 1 171 m² utgör lägenhetsyta och 23 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Verkstad	23 m ²	tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum
Skyddsrum
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utvändig målning av stål och plåt	2018
Målning av sockeln	2018
Utvändig målning av stål och plåt	2018
Målning av sockeln	2018
Installation av dräneringspump	2016
Byte av expansionskärl till värmepump	2016
Upprustning av hyreslägenheter	2015 - 2016
Gräsmatta	2015
Ombyggnad av källarlokal till lägenhet	2014 - 2015
Utfört dräneringsarbete och isolering av källargrund	2014 - 2015
Planerat underhåll	År
Byte av entrepartier	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

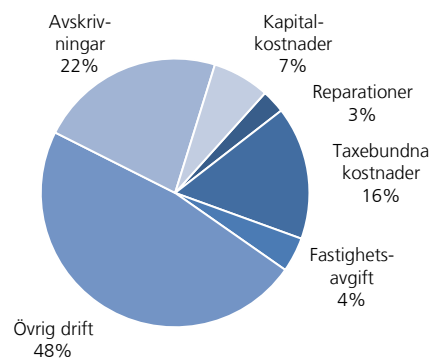
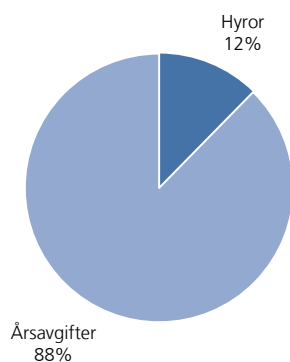
Avtal	Leverantör
Kabel-tv, Internet	Com Hem
Fjärrvärme	Fortum Värme
Entrédörrar och kodlås	Punctum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Städhuset AB
Sophämtning	Stockholm vatten
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Ellevio AB
El	Nordic Green Energy

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 492 810	3 172 883
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 014 426	1 007 926
Finansiella intäkter	0	3
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 676
Ökning av kortfristiga skulder	15 122	93 551
	1 029 548	1 105 156
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	626 604	643 250
Finansiella kostnader	60 677	64 019
Ökning av materiella anläggningstillgångar	53 800	0
Ökning av kortfristiga fordringar	890	0
Minskning av långfristiga skulder	77 960	77 960
	819 930	785 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 702 428	3 492 810
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	209 618	319 927

*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

Köpt ny tvättmaskin.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	795	795	822	795
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 100	1 100	789	914
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 712	4 781	5 087	7 174
Elkostnad/m ² totalyta	71	110	93	78
Värmekostnad/m ² totalyta	9	5	8	14
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	30	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	54	53	68
Soliditet (%)	69	69	68	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	129	105	174	223
Nettoomsättning (tkr)	1 014	1 008	1 000	985

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 171 m² bostäder och 23 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	4 892 071	0	0	4 892 071
Upplåtelseavgifter	5 438 599	0	0	5 438 599
Fond för yttre underhåll	1 788 466	285 381	0	1 503 085
S:a bundet eget kapital	12 119 136	285 381	0	11 833 755
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	28 612	-285 381	105 252	208 741
Årets resultat	129 048	129 048	-105 252	105 252
S:a fritt eget kapital	157 660	-156 333	0	313 993
S:a eget kapital	12 276 796	129 048	0	12 147 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	129 048
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	313 993
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-285 381</u>
summa balanserat resultat	157 660

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>157 660</u>
----------------------------------	-----------------------

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	1 014 426	1 007 926
Summa rörelseintäkter		1 014 426	1 007 926
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-263 094	-322 819
Övriga externa kostnader	Not 4	-300 298	-199 531
Personalkostnader	Not 5	-63 212	-120 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-198 098	-195 408
Summa rörelsekostnader		-824 702	-838 658
RÖRELSERESULTAT		189 724	169 268
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 677	-64 019
Summa finansiella poster		-60 677	-64 016
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 048	105 252
ÅRETS RESULTAT		129 048	105 252

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	14 017 987	14 213 395
Inventarier	Not 8	51 110	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 069 097	14 213 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 069 097	14 213 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 435 761	2 228 713
Summa kortfristiga fordringar		2 435 761	2 228 713
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 267 711	1 264 251
Summa kassa och bank		1 267 711	1 264 251
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 703 472	3 492 964
SUMMA TILLGÅNGAR		17 772 569	17 706 359

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 330 670	10 330 670
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 788 466	1 503 085
Summa bundet eget kapital		12 119 136	11 833 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		28 612	208 741
Årets resultat		129 048	105 252
Summa fritt eget kapital		157 660	313 993
SUMMA EGET KAPITAL		12 276 796	12 147 748
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 610 000	3 650 000
Summa långfristiga skulder		3 610 000	3 650 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 662 240	1 700 200
Leverantörsskulder		60 708	55 543
Skatteskulder		4 194	4 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	158 631	148 800
Summa kortfristiga skulder		1 885 773	1 908 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 772 569	17 706 359

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Stambyte	100 år	100 år
Fönster	14 år	14 år
Tak	100 år	100 år
Markanläggning	15 år	15 år
Inventarier	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	889 188	889 188
Hyror bostäder	58 488	58 488
Hyror lokaler	24 000	24 000
Hyror parkering	42 750	36 250
	1 014 426	1 007 926

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning/entreprenad	23 292	22 800
	Gård	0	1 006
	Förbrukningsmateriel	613	1 038
		23 905	24 844
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 820
	Tvättstuga	0	4 655
	Entré/trapphus	1 736	0
	VVS	4 121	8 073
	Värmeanläggning/undercentral	12 784	12 655
	Elinstallationer	6 597	8 308
		25 238	39 511
	Taxebundna kostnader		
	El	84 963	131 062
	Värme	10 719	6 478
	Vatten	30 300	36 318
	Sophämtning/renhållning	15 530	11 232
	Grovsopor	0	3 742
		141 512	188 832
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 640	30 197
	Kabel-TV	3 944	3 880
		35 584	34 077
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 855	35 555
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	263 094	322 819
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 244
	Juridiska åtgärder	136 172	42 717
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	8 000
	Föreningskostnader	14 761	15 016
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 035
	Förvaltningsarvode	116 736	114 962
	Administration	19 269	11 622
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		300 298	199 531
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 100	91 998
	Sociala kostnader	15 112	28 902
		63 212	120 900

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	34 148	34 148
	Förbättringar	135 277	135 277
	Markanläggning	25 983	25 983
	Inventarier	2 690	0
		198 098	195 408
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 994 287	15 994 287
	Utgående anskaffningsvärde	15 994 287	15 994 287
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 780 892	-1 585 484
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 408	-195 408
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 976 300	-1 780 892
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 017 987	14 213 395
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 704 901	1 704 901
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 913 000	10 913 000
	Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
		23 113 000	23 113 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
	Lokaler	113 000	113 000
		23 113 000	23 113 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	53 800	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	53 800	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 690	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 690	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	51 110	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 044	154
	Klientmedel hos SBC	2 434 717	2 228 559
		2 435 761	2 228 713

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 503 085	1 217 704
	Reservering enligt stadgar	285 381	285 381
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 788 466	1 503 085

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	SEB	0,850 %	1 680 000	1 720 000
	SEB	1,250 %	1 970 000	1 970 000
	SEB	0,880 %	1 622 240	1 660 200
	Summa skulder till kreditinstitut		5 272 240	5 350 200
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 662 240	-1 700 200
			3 610 000	3 650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 882 440 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 890 000	8 890 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Ränta	1 278	1 953
	Avgifter och hyror	95 191	85 737
		158 631	148 800

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte entrepartier, ordentlig genomgång av underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2021

Martin Johan Haage
Ordförande

Erik Martin Edung
Ledamot

Jan Henrik Erksell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Annica Dahlström
Extern revisor