

Årsredovisning 2020

Brf Bottenstocken 10

Org nr 769607-7804



www.fastum.se | Tel: 90 220



rkE5y2vd_-HyHqJhDO_

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bottenstocken 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2008-09-29 fastigheten Bottenstocken 10 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 21 706 870 kr. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening).

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Bottenstocken 10 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 6 337 kvadratmeter. Fastigheten består av 39 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta på 1 104 kvadratmeter, lokaler saknas f.n. I bottenplanet finns ett disponibelt utrymme på 98 kvadratmeter vilket tidigare varit uttyrd som förråd. Byggnaden uppfördes 1957.

Lägenhetsfördelning:

39 st 1 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg hansa Leif Bolander & Co AB.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2020 uppgått till 1 429 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Det totala taxeringsvärdet är 26 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 600 000 kr och markvärde 13 200 000 kr. Värdeår är 1947.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 juni 2008.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 154 kr/kvm boyta per år. Avgifterna höjdes med 2% under 2020 och planerar att höjas med

ytterligare 5% f.r.o.m januari 2021.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplanen med 170 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Fastum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En energideklaration med energibesiktning har utförts av Fastum Teknik AB, de har även lämnat åtgärdsförslag.

Ett låsbyte med byte av låscylindrar och nycklar till alla föreningens gemensamma lokaler och utrymmen har genomförts av Kungsholms Låsservice AB.

Ett nytt serviceavtal för bergvärmecentralen har tecknats med KG Karlsson.

En stor fönsterrenovering av fönster och franska balkonger i alla bostads- och hyresrätter har genomförts med StrömWik Bygg & Konsult AB som entreprenör. Renoveringen avsåg; renovering och målning av utsida (hos hyresgästerna även insida) fönster och balkongdörrar, mellan bågar, målning av fönsterbleck, målning av räcken på franska balkonger samt byte av tätningslistor. Även slutbesiktning har genomförts.

Tre döda träd har fällts på föreningens mark.

Underhåll och asfaltering har genomförts på gångväg/asfalt runt och under trappa på Ekensbergsvägen 62.

Avtalet med Electrolux för tvättstugan har uppdaterats.

Slamsugning/spolning av dagvattenbrunnar samt filmning av rör mellan huskropp 1 och 2 samt 3 och 4 har genomförts, ett första steg i felsökningen gällande två punktläckor i källaren, utifrån vilken en fortsatt åtgärdsplan nu kunnat upprättas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 46 (45) medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 6 medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 antal överlåtelser. 5 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 336	1 311	1 224	1 210
Resultat efter finansiella poster	-573	-463	-1 186	-685
Soliditet (%)	54	54	54	64
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	13 173	13 035	15 535	8 922
Genomsnittlig skuldränta	1	1	1	1
Årsavgift per kvm	1 154	1 131	1 038	1 038

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020 haft följande sammansättning:

Inger Kolterud	Ledamot
Linnea Eriksson	Ledamot, avgick pga flytt den 31/10
Kajsa Sundqvist	Ledamot
Sara Källsner	Ledamot
Joakim Wigertz	Ledamot, avgick pga flytt den 30/9
Maja Jörgensen	Suppleant
Matilda Lundström	Suppleant
Emelie Hannebo	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter som bestäms vid konstituerande årsmöte.

Styrelsen har under året hållit 15 stycken protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte.

Revisorer

Frida Sylvén	
Parameter Revision AB	Ordinarie

Valberedning

Sanna Lundström	Sammankallande
-----------------	----------------

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2017.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 730 000	2 762 350	275 080	-2 328 164	-462 581	17 976 685
Disposition av föregående års resultat:			45 375	-507 956	462 581	0
Årets resultat					-573 479	-573 479
Belopp vid årets utgång	17 730 000	2 762 350	320 455	-2 836 119	-573 479	17 403 207

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

ansamlad förlust	-2 836 119
årets förlust	-573 479
	-3 409 598

behandlas så att till yttre fonden avsättes	170 000
i ny räkning överföres	-3 579 598
	-3 409 598

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	2	1 335 761	1 311 268
Övriga rörelseintäkter	3	28 980	23 239
		1 364 741	1 334 507
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-736 538	-677 582
Övriga externa kostnader	5	-157 529	-164 269
Personalkostnader	6	-93 505	-97 439
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-790 742	-709 354
		-1 778 314	-1 648 645
Rörelseresultat		-413 573	-314 138
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 240	-148 443
		-159 906	-148 443
Resultat efter finansiella poster		-573 479	-462 581
Resultat före skatt		-573 479	-462 581
Årets resultat		-573 479	-462 581

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 795 370	31 385 114
Inventarier, verktyg och installationer	8	18 190	27 285
		31 813 560	31 412 399
Summa anläggningstillgångar		31 813 560	31 412 399
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 282
Övriga fordringar	9	604 126	1 260 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	58 497	54 949
		662 623	1 317 510
<i>Kassa och bank</i>		4 767	429 259
Summa omsättningstillgångar		667 390	1 746 769
SUMMA TILLGÅNGAR		32 480 950	33 159 168

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 492 350	20 492 350
Fond för yttre underhåll		320 455	275 080
		20 812 805	20 767 430
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 836 119	-2 328 164
Årets resultat		-573 479	-462 581
		-3 409 598	-2 790 745
Summa eget kapital		17 403 207	17 976 685
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 043 125	14 543 125
Summa långfristiga skulder		6 043 125	14 543 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	8 500 000	200 000
Leverantörsskulder		90 460	51 448
Skatteskulder		109 434	105 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	334 724	282 064
Summa kortfristiga skulder		9 034 618	639 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 480 950	33 159 168

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-200 år
Standardförbättringar	200 år
Fiberopisk nät, värmecentral och ventilation	20 år
Markanläggning och stambyte	10 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta %

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 080 257	1 059 000
Hysesintäkter, bostäder	217 704	217 348
P-plats	37 800	37 980
Övriga objekt	1 800	1 800
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 800	-4 860
	1 335 761	1 311 268

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkt bredband	7 050	7 350
Avgift andrahandsupplåtelse	21 944	15 401
Övr ej momspl ers. och intäkt	0	484
Öres- och kronutjämning	-14	4
	28 980	23 239

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	36 548	34 992
Trädgårdsskötsel	57 964	44 388
Städdagar	1 949	0
Snöröjning	0	13 125
Sotning	30 999	0
Besiktningkostnader	14 938	0
Planerat underhåll	8 125	5 625
Reparationer	130 480	44 419
El	198 988	249 871
Vatten	134 415	131 666
Avfall	34 718	29 520
Försäkring	32 838	30 681
Försäkringsersättningar	-28 650	0
Hyressättningsavgift	834	834
Kabel-TV	10 950	10 780
Bredband	70 228	74 395
Förbrukningsinventarier	364	2 780
Förbrukningsmaterial	850	4 506
	736 538	677 582

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kommunal fastighetsavgift	55 731	53 703
Datorkommunikation	2 291	501
Revisionsarvode	19 031	18 274
Föreningsstämma/medlemsmöten	98	0
Arvode ekonomisk förvaltning	58 876	69 500
Avgifter Bolagsverket	1 400	700
Övriga administrationskostnader	275	270
Bankkostnader	1 500	2 250
Projektledning	0	3 750
Underhållsplan	10 110	9 860
Medlem/föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga poster	3 033	319
	157 529	164 269

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	71 150	74 100
Sociala avgifter på arvoden	22 355	23 339
	93 505	97 439

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 843 599	26 843 598
Inköp	1 191 902	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 035 501	26 843 598
Ingående avskrivningar	-4 141 232	-3 440 972
Årets avskrivningar	-781 648	-700 260
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 922 880	-4 141 232
Redovisat värde mark	8 682 748	8 682 748
Utgående värde mark	8 682 748	8 682 748
Utgående redovisat värde	31 795 369	31 385 114
Taxeringsvärden byggnader	13 600 000	13 600 000
Taxeringsvärden mark	13 200 000	13 200 000
	26 800 000	26 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	399 749	399 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	399 749	399 749
Ingående avskrivningar	-372 464	-363 369
Årets avskrivningar	-9 095	-9 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-381 559	-372 464
Utgående redovisat värde	18 190	27 285

Not 9 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	597	1 131
Avräkningskonto förvaltare	603 529	1 259 148
	604 126	1 260 279

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	27 804	24 497
Bredband	12 916	12 916
Kabel-TV	2 746	2 737
Ekonomisk förvaltning	15 031	14 719
Sopsugsanläggningar	0	80
	58 497	54 949

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,700	2023-01-18	2 458 125	2 600 625
Nordea	0,608	2021-04-27	5 800 000	5 800 000
Nordea	0,610	2021-04-30	2 500 000	2 500 000
Nordea	0,850	2025-12-17	3 785 000	3 842 500
			14 543 125	14 743 125
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 500 000	-200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Nästkommande års amortering: 200 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 8 300 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	18 037	20 803
Förutb hyror/avgifter, ej moms	114 742	83 435
El	50 456	43 604
Vatten	22 423	21 393
Avfallshantering	2 656	829
Löpande reparationer	14 410	0
Upplupna styrelsearvoden	71 000	71 000
Beräknade upplupna soc avg	22 000	22 000
Ber arvode för revision extern	19 000	19 000
	334 724	282 064

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	24 674 000	24 674 000
	24 674 000	24 674 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsår

KG Karlsson har genomfört en reparation av bergvärmepumpen.

Stockholm

Inger Kolterud

Kajsa Sundqvist

Sara Källsner

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frida Sylvén
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Verification

Transaction ID	rkE5y2vd_-HyHqJhDO_
Document	Årsredovisning Brf Bottenstocken 10 200101-201231.pdf
Pages	15
Sent by	Ronja Persson

Signing parties

Sara Källsner	sarakallsner@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Inger Kolterud	ingerkolterud@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Kajsa Sundqvist	kajsa_sundkvist@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Frida Sylvén	frida.sylvén@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to sarakallsner@gmail.com

2021-05-11 09:20:20 CEST,

Clicked invitation link Sara Källsner

Amazon CloudFront,2021-05-11 10:52:14 CEST,IP address: 80.72.6.68

Document signed by SARA KÄLLSNER

Birth date: 31/07/1984,2021-05-11 10:53:00 CEST,

E-mail invitation sent to ingerkolterud@hotmail.com

2021-05-11 10:53:02 CEST,

Clicked invitation link Inger Kolterud

Amazon CloudFront,2021-05-11 13:15:28 CEST,IP address: 109.238.135.63

Document signed by INGER KOLTERUD

Birth date: 22/06/1975,2021-05-11 13:26:51 CEST,

E-mail invitation sent to kajsa_sundkvist@hotmail.com

2021-05-11 13:26:52 CEST,

Clicked invitation link Kajsa Sundqvist

Amazon CloudFront,2021-05-11 13:59:34 CEST,IP address: 109.238.135.222

Document signed by KAJSA SUNDQVIST

Birth date: 01/01/1995,2021-05-11 15:11:39 CEST,

E-mail invitation sent to frida.sylvén@parameterrevision.se

2021-05-11 15:11:41 CEST,

Clicked invitation link Frida Sylvén

Amazon CloudFront,2021-05-11 20:18:57 CEST,IP address: 185.45.120.6

Document signed by FRIDA SYLVÉN

Birth date: 15/11/1984,2021-05-11 20:25:24 CEST,



Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

