

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen S:t Erik

716417-5304

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:t Erik får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen bildades den 3 februari 1981 och registrerades den 1 maj 1981.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Skörden 5 i Stockholms stad.

Bostadsrättsföreningens fastighet färdigställdes 1885. När bostadsrättsföreningen bildades 1981 innehöll föreningens fastighet sexton bostadsrättslägenheter och fem hyreslokaler. Vid en vindsombyggnad som avslutades 1991, utökades antalet bostadsrättslägenheter i fastigheten till nitton. År 1998 såldes en av hyreslokalerna för ombyggnad till en lägenhet. Föreningen består numera av 20 bostadsrättslägenheter och fyra hyreslokaler. Av bostadsrättsföreningens fyra hyreslokaler är tre gatulokaler och en är en källarlokal. Föreningens fastighet är i gott skick. Vid den renovering som gjordes i samband med att föreningen bildades 1981 installerades nya avloppsstammar och nya elledningar drogs. I samband med vindsombyggnaden som avslutades 1991, lades nytt plåttak på fastigheten, fasaden rengjordes och gavs ny färg. 2003 gjordes en omfattande renovering av innergården och under 2004 byggdes balkonger mot gården för sju av lägenheterna. Under 2009 slutfördes den omfattande renoveringen av fastighetens entréer och trapphus med att ett kalkstensgolv lades i körporten Norra Agnegatan 45, samt att belysningen i entréer och trapphus samt på gården byttes till armaturer som harmonierar med en äldre stil. Under 2012 gjordes ett byte av den 30 år gamla fjärrvärmecentralen. Taket målades om 2013, och under 2014 lades ett nytt tätskikt på gårdens terrass för att täta ett läckage. Hissen i Agnegatan 45 renoverades 2014-2015. 2015 gjordes en installation av ny ventilationsanläggning som betjänar den uthyrda källarlokalen samt lokalen på hörnan. Under 2016 moderniserades gården med bland annat en upphöjd terrass i trä och ett nytt staket. Under 2017 installerades datafiber och kollektivt bredband i alla lägenheter och hyreslokaler utöver löpande underhåll. Under 2019 slutfördes renoveringen av gården med att konstgräs lades på en yta. Likaså byttes de två tvättmaskinerna i tvättstugan. Föreningen löste det lilla extralånet 784 000 kr under 2019. År 2020 präglades även brf S:t Erik av den rådande covid19-pandemin och endast löpande underhåll genomfördes. Styrelsemöten och årsstämman hölls på distans. Under 2021 planerar vi att fortsätta renoveringsplanen av fönster, samt se över mindre skador i trapphusen. Årsavgiften har ökat med 5% från september. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har under året 2020 haft följande sammansättningar.

Fram till ordinarie föreningsstämman den 26 maj 2020 hade styrelsen följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Charlotte Assarsson, ledamot

Jan Byfors, ledamot

Sara Jonsson, ledamot

Christer Gustafsson, ledamot

Reine Järletun, ledamot

Johan Karlander, ledamot

Efter val av styrelseledamöter och suppleanter vid ordinarie föreningsstämman den 26 maj 2020 fick styrelsen efter att den konstituerat sig följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:

Charlotte Assarsson, ledamot

Jan Byfors, ledamot

Christer Gustafsson, ledamot

Sara Jonsson, ledamot

Reine Järletun, ledamot

Johan Karlander, ledamot

Lennart Lindqvist, kassör

Jan Örneus, ordförande

Suppleanter: Inga suppleanter valdes

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare har varit de ordinarie styrelseledamöterna, minst två i förening.

Revisorer

Beslutades vid föreningsstämman den 26 maj 2020 till föreningens externa revisor välja Mazars Set Revisionsbyrå. Till föreningsrevisor omvaldes Marianne Thomaeus, och som revisorssuppleant valdes Erik Svensson.

Valberedning

Valberedning inför den ordinarie föreningsstämman den 26 maj 2020 var Marianne Thomaeus och Karin Holmsten. Vid stämman den 26 maj 2020 valdes Karin Holmsten (omval), Eva Jais-Nielsen (nyval) och Louise Hertzberg (nyval) som ny valberedning.

Stämmor och sammanträden

Under räkenskapsåret hölls ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit fyra protokollförda sammanträden före den ordinarie föreningsstämman den 26 maj samt fyra protokollförda sammanträden efter stämman.

Arvoden och ersättningar

Vid ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2020 beslutades om arvoden enligt följande:

Styrelsens arvoden ska baseras på årets prisbasbelopp (47 300 kr för 2020)

Ordförande 33% = 15 609 kr

Kassör 16,6% = 7 852 kr

Ordinarie ledamot 6,7% = 3 169 kr

Föreningsrevisor 3,2% = 1 514 kr

Förutom detta betalas från föreningen till av stämman förtroendevald ingen annan ersättning än att inköp som gjorts på styrelsens uppdrag ersätts efter kvittoredovisning.

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 28 medlemmar, alla fysiska personer och vid räkenskapsårets slut 29 medlemmar, alla fysiska personer.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten består av bostadsarea 1 951 kvm och lokalarea 418 kvm, totalt 2 369 kvm byggnadsyta. Det finns totalt 20 lägenheter och samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 4 lokaler, samtliga är uthyrda.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet

Föreningens fastighet hade under räkenskapsåret 2020 ett sammanlagt taxeringsvärde på 86 876 000 kronor bestående av följande delar.

Byggnad	30 605 000
Mark	56 271 000
Totalt	86 876 000

Försäkring

Föreningens fastighet var under räkenskapsåret fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 687	1 653	1 641	1 561	1 550
Rörelseresultat	259	155	281	204	212
Soliditet %	55	55	52	51	51
Lån/Kvm BOA	2,8	2,9	3,4	3,4	3,4

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbet. insatser, dis positinsfon	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 489 476	2 160 584	-29 157	83 707	7 704 610
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Uttag yttre fond		-181 655	181 655		0
Avs. till yttre fond enl stadgarna		260 628	-260 628		0
Balkongfond		17 171	-17 171		0
Balanseras i ny räkning			83 707	-83 707	0
Årets resultat				191 823	191 823
Belopp vid årets utgång	5 489 476	2 256 728	-41 594	191 823	7 896 433

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-41 594
Årets resultat	191 823
<i>Summa</i>	<i>150 229</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	350 000
Avsättning balkongfond	24 325
Uttag yttre fond	0
Balanseras i ny räkning	-224 096
<i>Summa</i>	<i>150 229</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 686 644	1 652 781
Övriga rörelseintäkter	3	24 325	17 171
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 710 969	1 669 952
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-1 077 345	-1 166 924
Personalkostnader	7	-54 719	-34 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-320 316	-313 702
Summa rörelsekostnader		-1 452 380	-1 515 132
Rörelseresultat		258 589	154 820
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 766	-71 113
Summa finansiella poster		-66 766	-71 113
Resultat efter finansiella poster		191 823	83 707
Resultat före skatt		191 823	83 707
Årets resultat		191 823	83 707

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	12 216 991	12 501 632
Inventarier, verktyg och installationer	10	91 281	126 956
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 308 272</i>	<i>12 628 588</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	900	900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>900</i>	<i>900</i>
Summa anläggningstillgångar		12 309 172	12 629 488
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		56 692	47 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 605	82 428
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>171 297</i>	<i>129 448</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 639 585	1 178 125
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 639 585</i>	<i>1 178 125</i>
Summa omsättningstillgångar		1 810 882	1 307 573
SUMMA TILLGÅNGAR		14 120 054	13 937 061

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		5 389 476	5 389 476
Dispositionsfond		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	12	2 256 728	2 160 584
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 746 204</i>	<i>7 650 060</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-41 594	-29 157
Årets resultat		191 823	83 707
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>150 229</i>	<i>54 550</i>
Summa eget kapital		7 896 433	7 704 610
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 515 379	5 574 843
Förskott från kunder		146 234	3 918
Leverantörsskulder		168 728	173 677
Aktuella skatteskulder		30 128	14 778
Övriga skulder		46 951	23 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 201	441 452
Summa kortfristiga skulder		6 223 621	6 232 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 120 054	13 937 061

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme, Sanitet (VS)	50
EL	40
Inre ytskikt/Hyresgästanpassningar	100
Ventilation	25
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	40
Hissar	25
Fjärrvärmecentral	30
Gårdsrenovering	40
Gårdsarrangemang	20

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut har tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Finansiella instrument

Företagets finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet enligt kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78,6 % av obeskattade reserver.

Not 2	Intäkter	2020	2019
	Bostadsrättsavgifter	1 035 894	1 011 564
	Lokalhyror	645 648	631 183
	Sophämningsavgift	5 057	10 034
		1 686 599	1 652 781

Not 3	Övriga intäkter	2020	2019
	Balkongavgifter	24 325	17 171
	Påminnelseavgifter	45	0
		24 370	17 171

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Sophämtning	-100 344	-74 235
	Trappstädning	-29 604	-28 291
	Servitut för soprum	-4 000	-4 000
	Snöskottning	-3 723	-15 781
	Kabel-tv	-15 984	-15 644
	Fiber	-44 413	-55 707
	Fjärrvärme	-290 415	-298 127
	EL	-56 256	-49 958
	Vatten	-48 289	-45 993
	Sotning	-7 470	-
		-600 498	-587 736

Not 5	Reparation och underhåll	2020	2019
	Fastighetsskötsel och löpande underhåll	-35 178	-81 224
	Underhåll hiss	-100 407	-9 941
	Lokaler	-1 015	-3 352
	Lägenhet	0	-6 000
	Fastighet	-18 332	-133 732
	Utomhus	-6 794	-430
	Ventilation	-15 947	-67 180
		-177 673	-301 859

Not 6	Administrationskostnader	2020	2019
	Förbrukningsmaterial och inventarier	-679	-1 015
	Fastighetsförsäkring	-90 927	-90 087
	Revision	-48 751	-40 732
	Bokföring och ekonomisk administration	-42 234	-35 943
	Bankavgifter	-3 300	-2 580
	Föreningsavgifter	-9 804	-9 687
	Fastighetsskatt	-97 340	-96 300
	Övriga kostnader	-243	-985
	Konsultarvoden	-5 896	-
		-299 174	-277 329

Not 7	Styrelsearvoden	2020	2019
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Föreningens styrelse	43 385	27 925
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	43 385	27 925
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	11 333	6 581
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	54 718	34 506
	<i>Medelantalet anställda</i>		
	<i>Könsfördelning i föreningens styrelse</i>		
	Män	7	8
	Kvinnor	3	2

Not 8	Byggnad	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 981 885	15 952 869
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	29 016
	Utgående anskaffningsvärden	15 981 885	15 981 885
	Ingående avskrivningar	-4 556 553	-4 271 922
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-284 631	-284 631
	Utgående avskrivningar	-4 841 184	-4 556 553
	Redovisat värde	11 140 701	11 425 332

Not 9	Mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 076 300	1 076 300
	Utgående anskaffningsvärden	1 076 300	1 076 300
	Redovisat värde	1 076 300	1 076 300

Not 10	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	648 821	582 679
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	66 142
	Utgående anskaffningsvärden	648 821	648 821
	Ingående avskrivningar	-521 865	-492 794
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-35 675	-29 071
	Utgående avskrivningar	-557 540	-521 865
	Redovisat värde	91 281	126 956

Not 11	Andelar i SCB	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	900	900
	Utgående anskaffningsvärden	900	900
	Redovisat värde	900	900

Not 12	Balkongfond	2020-12-31	2019-12-31
	Fram till 2014.12.31 ingår 83 440 kr i den yttre fonden i BR i form av balkongavgifter. F o m 2015 förs balkongavgifterna som en intäkt i RR och efter beslut på föreningsstämman förs motsvarande belopp över det balanserade resultatet till kontot för balkongfonden i BR. För räkenskapsår 2019 avsattes 17 171 kronor. Balkongfondens andel av yttre fonden uppgår 2020-12-31 till 187 279 kronor. För 2020 har 24 325 kronor debiterats och föreslås att vid stämman överförs till balkongfonden.		

Not 13	Förfallotid skulder	2020-12-31	2019-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller inom 1 år	5 515 379	5 574 843

Föreningens lån är rörligt och omsätts var 3:e eller var 6:e månad och det är upp till föreningen att välja hur mycket som ska amorteras när lånet omsätts.
Lånet har därmed löptid som förfaller inom 12 månader. Styrelsen har för avsikt att förlänga lånet, men i och med praxis vad gäller redovising i Br:er redovisas hela beloppet som kortfristigt.

Not 14	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 999 600	11 685 600
	Summa ställda säkerheter	10 999 600	11 685 600

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Johan Karlander

Reine Järletun

Christer Gustafsson

Charlotte Assarsson

Jan Byfors

Lennart Lindqvist

Sara Jonsson

Jan Örnéus

Min revisionsberättelse har lämnats

Min rapport från lekmannarevisor har lämnats

Anna Stenberg
Auktoriserad revisor

Marianne Thomaeus
Föreningsrevisor