

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Erik

702000-4961

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Erik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har under året bedrivit förvaltning av den egna fastigheten med beteckningen Gjutaren 25, belägen på S:t Eriksplan 10 och Rörstrandsgatan 2 samt 2A i Stockholm. Fastigheten består av 20 lägenheter och 1 lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året. På grund av Covid-19 pandemin har åtta av dem hållits digitalt via Teams.

Tre lägenheter har bytt ägare under året.

Föreningen har under 2020 genomfört de planerade upprustningarna av fastigheten samt några tillkomna under året. Vidtagna åtgärder under året:

Renovering och isolering av norra fasaden som planerats under flera år genomfördes under våren.

Delar av beläggningen på innergården renoverades för att undvika läckage in till banklokalen. Gårdsbjälklaget är samtida med huset och en mer omfattande renovering kommer att krävas inom en fem års period.

I rörkulverten under pannrummet upptäcktes en läckande ventil och råttangrepp. Sanering, byte av dagvattenpump, byte av flera ventiler samt tätning av ytterväggen för att förhindra att råttorna tar sig in genomfördes under hösten.

Lagstadgad OVK, obligatorisk ventilationskontroll, samt Radonmätning har genomförts.

Sedvanliga småreparationer har kontinuerligt genomförts.

Den årliga städdagen med avslutande gårdsfest samt kräftskivan har på grund av Covid-19 pandemin inte kunnat genomföras.

Löpande budgetramar har följts, med sedvanlig förskjutning pga skiftande debiteringsperioder, varierande driftskostnader och växlande behov av åtgärder. Amorteringstakten har ökats inklusive en extra större amortering.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 481	1 523	1 620	1 343
Resultat efter finansiella poster	-304	142	52	14
Soliditet (%)	75	75	75	74

Förändring av eget kapital

	Grundavgift samt fonder	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 866 000	1 800 000	298 968	1 692 181	141 731	7 798 880
Disposition av föregående års resultat:				141 731	-141 731	0
Avsättning till Yttre Fond			52 470	-52 470	0	0
Återföring Yttre Fond			-300 000	300 000		0
Årets resultat					-303 829	-303 829
Belopp vid årets utgång	3 866 000	1 800 000	51 438	2 081 442	-303 829	7 495 051

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 081 442
årets förlust	-303 829
	1 777 613

disponeras så att avsättning till yttre fond i ny räkning överföres	200 000
	1 577 613
	1 777 613

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 480 540	1 523 136
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 480 540	1 523 136
Rörelsekostnader	3		
Övriga externa kostnader		-1 471 875	-1 032 460
Arvodekostnader	4	-43 876	-48 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 422	-265 001
Summa rörelsekostnader		-1 751 173	-1 346 189
Rörelseresultat		-270 633	176 947
Finansiella poster			
Ränteintäkter		241	0
Räntekostnader		-33 437	-35 216
Summa finansiella poster		-33 196	-35 216
Resultat efter finansiella poster		-303 829	141 731
Resultat före skatt		-303 829	141 731
Årets resultat		-303 829	141 731

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,		
Byggnader och mark	14	9 440 267	9 675 689
Inventarier, verktyg och installationer	15	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 440 267	9 675 689
Summa anläggningstillgångar		9 440 267	9 675 689
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 454	0
Övriga fordringar		20 241	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 403	53 542
Summa kortfristiga fordringar		81 098	53 542
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		441 777	695 840
Summa kassa och bank		441 777	695 840
Summa omsättningstillgångar		522 875	749 382
SUMMA TILLGÅNGAR		9 963 142	10 425 071

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		636 000	636 000
Upplåteseavgifter		1 800 000	1 800 000
Uppskrivningsfond		3 180 000	3 180 000
Reservfond		50 000	50 000
Fond för yttre underhåll		51 438	298 968
Summa bundet eget kapital		5 717 438	5 964 968
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 081 442	1 692 181
Årets resultat		-303 829	141 731
Summa fritt eget kapital		1 777 613	1 833 912
Summa eget kapital		7 495 051	7 798 880
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 843 241	2 083 241
Summa långfristiga skulder		1 843 241	2 083 241
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	40 000	40 000
Leverantörsskulder		11 070	18 683
Skatteskulder		2 341	1 719
Övriga skulder	18	89 943	27 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	481 496	455 473
Summa kortfristiga skulder		624 850	542 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 963 142	10 425 071

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Investering i fastighet	50 år
Fasadrenovering	33år
Renovering lokal	20år
Säkerhetsdörrar	10år
Kylanläggning	5år
Elmätare	25år
Taksäkerhetsanordningar	10år
Fiberanslutning	5år
Fjärrvärmecentral	20år
Inventarier, verktyg och installationer	5år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Nettoomsättningen per intäktslag		
Hysesintäkter	1 077 800	1 117 232
Årsavgifter	402 740	405 903
	1 480 540	1 523 135

Fiberanslutning ingår i avgifterna

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Elavgifter	25 885	30 110
Uppvärmning	358 787	381 970
Vatten och avlopp	49 354	47 242
Städning och renhållning	73 849	73 440
Sophämtning	53 454	41 056
Gårdskostnader	9 216	22 537
Reparation och underhåll av fastighet	631 704	163 738
Hiss	16 470	11 851
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	90 660	89 620
Com hem	3 842	3 806
Företagsförsäkringar	45 488	44 433
Ersättningar till revisor	19 956	19 528
Karlén & Stavegren Ekonomikonsult AB	41 400	42 525
Övriga externa tjänster	8 129	8 778
Övriga externa kostnader	354	11 354
Fiber	24 168	24 168
Övriga kostnader	19 160	16 303
	1 471 876	1 032 459

Not 4 Arvodeskostnader

	2020	2019
Arvoden	35 000	39 500
Sociala kostnader	8 876	9 228
	43 876	48 728

Not 5 Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 869 000	5 869 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 869 000	5 869 000
Utgående redovisat värde	5 869 000	5 869 000
Taxeringsvärden byggnader	26 984 000	25 634 000
Taxeringsvärden mark	57 824 000	38 669 000
	84 808 000	64 303 000

Inga avskrivningar görs på mark.

Not 6 Fasadrenoveringen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 799 518	3 799 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 799 518	3 799 518
Ingående avskrivningar	-1 253 796	-1 139 811
Årets avskrivningar	-113 985	-113 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 367 781	-1 253 796
Utgående redovisat värde	2 431 737	2 545 722

Not 7 Renovering av lokal 09

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	500 000
Ingående avskrivningar	-275 000	-250 000
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 000	-275 000
Utgående redovisat värde	200 000	225 000

Not 8 Investering i fastigheten

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	616 232	616 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	616 232	616 232
Ingående avskrivningar	-192 672	-180 347
Årets avskrivningar	-12 325	-12 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 997	-192 672
Utgående redovisat värde	411 235	423 560

Not 9 Säkerhetsdörrar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 500	332 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 500	332 500
Ingående avskrivningar	-232 750	-199 500
Årets avskrivningar	-33 250	-33 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266 000	-232 750
Utgående redovisat värde	66 500	99 750

Not 10 Kylanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 051	117 051
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 051	117 051
Ingående avskrivningar	-117 051	-93 640
Årets avskrivningar		-23 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 051	-117 051
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Elmätare

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 725	148 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 725	148 725
Ingående avskrivningar	-29 745	-23 796
Årets avskrivningar	-5 949	-5 949
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 694	-29 745
Utgående redovisat värde	113 031	118 980

Not 12 Taksäkerhetsanordningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 500	47 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 500	47 500
Ingående avskrivningar	-23 750	-19 000
Årets avskrivningar	-4 750	-4 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 500	-23 750
Utgående redovisat värde	19 000	23 750

Not 13 Fiberanslutning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 000	118 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 000	118 000
Ingående avskrivningar	-53 100	-29 500
Årets avskrivningar	-23 600	-23 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 700	-53 100
Utgående redovisat värde	41 300	64 900

Not 14 Fjärrvärmecentral

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	331 251	331 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 251	331 251
Ingående avskrivningar	-26 224	-9 661
Årets avskrivningar	-16 563	-16 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 787	-26 224
Utgående redovisat värde	288 464	305 027

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 850	30 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 850	30 850
Ingående avskrivningar	-30 850	-24 680
Årets avskrivningar	0	-6 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 850	-30 850
Utgående redovisat värde	0	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	46 350	45 488
Sector Alarm	8 053	8 054
	54 403	53 542

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Långivare		
Handelsbanken	1 843 241	2 083 241
	1 843 241	2 083 241
Kortfristig del av långfristig skuld	40 000	40 000

Total skuld till Handelsbanken Stadshypotek 1 883 241 (2 123 241)

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Arbetsgivaravgift på arvoden	0	9 228
Skatt på arvoden	0	11 850
Skattekontot	0	5 997
	0	27 075

Stockholm 2021-04-15



Anna-Sophie Westman
Ordförande



Ingvar Ferhm



Safouh Marakbi



Alberto Bergquist

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Olsson
Godkänd revisor