

Brf Knallhatten nr 3
Org nr 716416-6329

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Knallhatten nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Knallhatten 3, bebyggdes 1938. Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-02-19 och fastigheten förvärvades 1981. Den ekonomiska planen registrerades 1979-01-01. Fastigheten är belägen på Brantinggatan 32 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 16 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

11 st 1 rum och kök

5 st 2 rum och kök

Total bostadsyta: 656 kvm

Total lokalyta: 25 kvm

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Föreningen har även en försäkring för skadedjursbekämpning genom Anticimex.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården utförs av Ren Standard KB och den tekniska förvaltningen sköter föreningen själva. Fastigheten är ansluten till ComHem AB.

Fastighetens tekniska status

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Utvändig målning av fönster	2020
Rivning av innertak, målning av trapphus	2018
Byte av fastighetscentral och fördelningscentral i elrum, byte av elstigar till lägenheter, byte av mätartavlor i lägenheter	2018
Radonmätning (utan anmärkning)	2018
Stamspolning	2016
OVK genomförd	2016
Omläggning av all plåt på fastighetens tak, takskyddsanordningar uppfördes	2014
Byte av reglercentral (till fjärrvärmen)	2014
Omgjutning av balkonger, lagning och putsning av fasad	2010-2011
Omläggning av tegel på tak	2009
Målning av fönster	2008
Stambyte	1993

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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 året har föreningen utfört underhåll för totalt ca 260 000 kr. De största underhållsutgifterna avser utvändigt målning av fönset, utbyte tvättmaskin samt lagstadgad energideklaration.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 och vid räkenskapsårets slut 27.

Styrelse och revisor

Registrerad styrelse hos Bolagsverket 2021-05-04:

Ordinarie	Philip Wehtje Martin Ericsson Lars Lundén Axel Dahnér Stefan Furst	Ledamot, ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Emma Söderström Pia Westerholm Richard Yeow	
Revisor, ordinarie intern	Claes Åkerberg	

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-09-23.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	548	549	543	544	537
Resultat efter finansiella poster	tkr	-38	72	-310	119	78
Kassalikviditet	%	816	593	648	870	662
Soliditet	%	0,0	0,0	0,0	2,9	0,4
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	760	760	760	760	760
Värmekostnader per kvm totalyta	kr	166	181	180	184	191
Elkostnader per kvm totalyta	kr	20	23	22	24	18
Vattenkostnader per kvm totalyta	kr	35	33	33	31	30
Fastighetslån per kvm boyta	kr	6 829	6 829	6 829	6 829	6 829
Genomsnittlig skuldränta	%	1,56	1,31	1,10	1,06	1,15

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 265 000	193	-1 438 007	72 187	-100 627
Avsättning till fond för yttre underhåll lanspråktagande av fond för yttre underhåll		73 050	-73 050		
Omföring av föregående års resultat			72 187	-72 187	
Årets resultat				-37 584	-37 584
Belopp vid årets utgång	1 265 000	73 243	-1 438 870	-37 584	-138 211

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 438 870
Årets resultat	-37 584
	<hr/>
kronor	-1 476 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	73 050
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-110 000
Balanseras i ny räkning	-1 439 504
	<hr/>
kronor	-1 476 454

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	547 971	548 875
Summa rörelseintäkter		547 971	548 875
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-402 389	-320 051
Övriga externa kostnader		-51 421	-41 211
Personalkostnader	4	-4 995	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 945	-56 945
Summa rörelsekostnader		-515 750	-418 207
Rörelseresultat		32 221	130 668
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 805	-58 481
Summa finansiella poster		-69 805	-58 481
Resultat efter finansiella poster		-37 584	72 187
Årets resultat		-37 584	72 187

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	3 651 726	3 708 671
Summa materiella anläggningstillgångar		3 651 726	3 708 671
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	7	2 525	2 525
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 525	2 525
Summa anläggningstillgångar		3 654 251	3 711 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 616	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 624	33 657
Summa kortfristiga fordringar		37 240	33 767
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	746 296	769 867
Summa kassa och bank		746 296	769 867
Summa omsättningstillgångar		783 536	803 634
Summa tillgångar		4 437 787	4 514 830
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 265 000	1 265 000
Fond för yttre underhåll		73 243	193
Summa bundet eget kapital		1 338 243	1 265 193
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 438 870	-1 438 007
Årets resultat		-37 584	72 187
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 476 454	-1 365 820
Summa eget kapital		-138 211	-100 627
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 480 000	4 480 000
Summa långfristiga skulder		4 480 000	4 480 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	0	0
Leverantörsskulder		15 996	50 042
Skatteskulder		3 863	3 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 139	81 753
Summa kortfristiga skulder		95 998	135 457
Summa eget kapital och skulder		4 437 787	4 514 830

Kassaflödesanalys	2020	2019
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-37 584	72 187
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	56 945	56 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19 361	129 132
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 473	-26 362
Förändring av kortfristiga skulder	-39 458	37 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-23 570	139 784
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-23 570	139 784
Likvida medel vid årets början	769 867	630 083
Likvida medel vid årets slut	746 297	769 867

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	200 år
Fasad	30 år
Tak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 136 571 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter, 681 kvm.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	498 696	498 696
Hyror lokaler	44 572	43 272
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 703	6 907
Summa	547 971	548 875

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	15 332	66 122
Periodiskt underhåll	133 913	0
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	14 700	14 700
Uppvärmningskostnad	113 364	123 010
Vatten- och avloppsavgifter	23 953	22 816
Elavgifter	13 348	15 929
Renhållning	22 395	17 548
Förbrukningsinventarier/materiel	2 995	2 529
Fastighetsförsäkringar	29 326	25 244
TV, bredband och telefoni	4 700	4 626
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	28 364	27 527
Summa	402 390	320 051

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	4 995	0
Summa	4 995	0

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	4 651 608	4 651 608
Utgående anskaffningsvärde	4 651 608	4 651 608
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 584 637	-1 527 692
Årets avskrivning	-56 945	-56 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 641 582	-1 584 637
Mark	641 700	641 700
Summa bokfört värde	3 651 726	3 708 671
Taxeringsvärde byggnader	7 202 000	7 202 000
Taxeringsvärde mark	17 148 000	17 148 000
	24 350 000	24 350 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	550 000	550 000
	24 350 000	24 350 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	4 480 000	4 480 000
	4 480 000	4 480 000

Not 7 Fordringar hos intresseföretag

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 525	2 525
Summa bokfört värde	2 525	2 525

Not 8 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea	746 297	769 867
Summa	746 297	769 867

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,60%		3 780 000	3 mån
Stadshypotek	1,60%	-	700 000	3 mån
Summa fastighetslån		0	4 480 000	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld				
Summa långfristig del			4 480 000	

Stockholm 2021-

 

Philip Wehtje
ordförande

Martin Ericsson
ledamot

Lars Lundén
ledamot

Axel Dahner
ledamot


Stefan Fürst
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05


Claes Åkerberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Knallhatten nr 3

Jag har granskat årsredovisningarna och räkenskaperna för tiden 2020-01-01 till 2020-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed.

Jag tillstyrker

- att resultaträkning och balansräkning fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Boberg 2021-05-05



Claes Åkerberg