

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Reveljen 7

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 2020 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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05 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

Adam Anders Oscar Lindén	Ordförande
Damir Cancar	Kassör
Erik Leopold Madia	Ledamot

Ulrika Margareta Palm	Suppleant
-----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liza Hartzell	Ordinarie Extern
---------------	------------------

Valberedning

Margareta Kindstedt	Sammankallande
---------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Reveljen 7	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

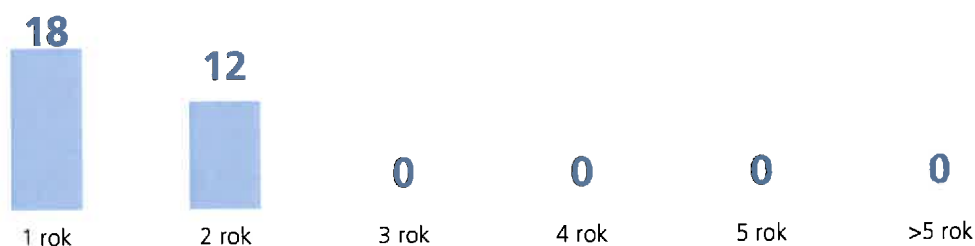
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 331 m², varav 1 279 m² utgör lägenhetsyta och 52 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Möbelrestaurering	52 m ²	2021-08-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Takterrass	Med grill och utemöbler.
Tvättstuga med torkrum	
Cykel- och barnvagnsrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder	2020	Obligatoriskt var 4:e resp. 6:e år.
Obligatorisk energideklaration	2019	Obligatoriskt var 10:e år
Spolning av köks- och badrumsstammar.	2019	Badrum stambytt 2004, kök ca 1972.
Åtgärdande av rost på fästena till balkongräckena.	2018	
Radonmätning	2018	Obligatoriskt var 10:e år
Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK)	2017	
Installation av fibernät	2017	
Målning av väggar i trapphus.	2016	
Målning av väggar och golv i källare och tvättstuga.		
Nya maskiner i tvättstugan	2016	
Sotning av eldstäder	2016	
Byte av undercentral, injustering av undercentral samt byte av termostatventiler på elementen.	2015 - 2016	
Målning av fönster samt nya tätlistor	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stuprännor byte enligt teoretisk livslängd underhållsplan.	2021	Får bedömas då om det ska senareläggas.
Utsortering av matavfall obligatoriskt from 1 januari 2023.	2022	Med kärll på gården om "gröna påsen" inte får användas i mobil sopsug. Mer information från kommunen inväntas.
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2023	Obligatoriskt var 6:e år.
Byte av ytterport och kodlås enligt teoretisk underhållsplan.	2023	Får bedömas då om det ska senareläggas.
Sotning av eldstäder.	2024	Obligatoriskt var 4:e år.
Spolning av köks- och badrumsstammar.	2024	Bör göras var 5:e år för att förlänga stammarnas livslängd och förebygga stopp.
Ommålning och renovering av fönster enligt teoretisk underhållsfrekvens i underhållsplanen.	2025	Får bedömas mer ingående då. Kommunala Energirådgivningen rekommenderar mycket starkt renovering, och avråder från fullständigt fönsterbyte av originalfönster från 30-talet.
Fastighetsnära förpackningsinsamling blir standard senast 2025.	2025	Föreningen inväntar information från kommunen och förpackningsinsamlingen hur detta ska ske praktiskt. Gissningsvis med kärll på gården.
Injustering/ driftsoptimering av undercentral.	2026	Efter fönsteråtgärd.
Brandskyddskontroll av eldstäder.	2026	Obligatoriskt var 6:e år.
Radonmätning.	2028	Obligatoriskt var 10:e år.
Energideklaration.	2029	Obligatoriskt var 10:e år.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Föreningens ekonomi

Föreningens lån har amorterats med största tillåtna belopp på det bundna lånet. Det innebär att föreningens räntekostnader fortsätter att sjunka, samtidigt som vi väl följer de lagkrav som finns på årlig avsättning för framtida underhåll.

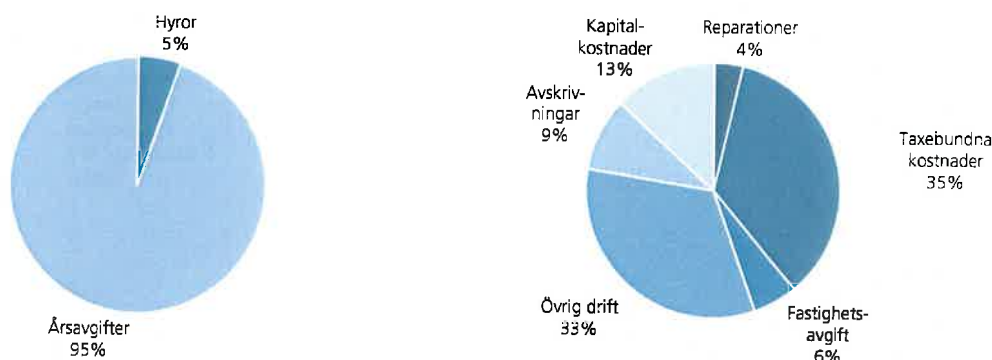
Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att minska de löpande kostnaderna. Tidigare års utgiftsminskningar har bidragit till god kostnadseffektivitet men värme och varmvatten är fortsatt den största löpande kostnaden. Det är framförallt väl valda energieffektiviserande åtgärder i huset som skulle kunna sänka föreningens löpande kostnader ytterligare och styrelsen fortsätter därför att undersöka alternativ som bergvärme. Hänsyn till alla medlemmars boendekomfort måste dock givetvis väga väldigt tungt gentemot eventuella kostnadsbesparingar.

Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året och det har varit få oförutsedda utgifter eller betydande reparationer.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 181 209	1 174 570
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 066 410	1 065 053
Finansiella intäkter	26	0
Minskning kortfristiga fordringar	2 776	2 444
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 764
	1 069 212	1 069 261
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	620 871	677 705
Finansiella kostnader	105 491	113 773
Minskning av långfristiga skulder	271 144	271 144
Minskning av kortfristiga skulder	11 571	0
	1 009 077	1 062 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 241 345	1 181 209
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	60 136	6 639

*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

Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder genomförd våren 2020.

Underhållsplan uppdaterades med åtgärder fram till 2030.

Styrelsen har under året arbetat med att undersöka förutsättningarna för en ev. installation av bergvärme och redovisat detta på den ordinarie stämman där frågan bordlades eftersom ytterligare undersökning behövdes för att kunna få ett fullgott beslutsunderlag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	786	786	807	808
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 078	1 061	635	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 243	3 455	3 764	3 981
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	167	176	176	180
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	15	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	85	94	101
Soliditet (%)	79	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	265	199	-352	-137
Nettoomsättning (tkr)	1 066	1 065	1 063	1 081

Ytutpgifter enligt taxeringsbesked, 1 279 m² bostäder och 52 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	14 947 971	0	0	14 947 971
Upplåtelseavgifter	5 584 292	0	0	5 584 292
Fond för yttre underhåll	303 493	140 583	0	162 910
S:a bundet eget kapital	20 835 756	140 583	0	20 695 173
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 122 760	-140 583	198 802	-5 180 979
Årets resultat	265 301	265 301	-198 802	198 802
S:a ansamlad förlust	-4 857 459	124 718	0	-4 982 177
S:a eget kapital	15 978 297	265 301	0	15 712 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	265 301
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 982 177
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-140 583
summa balanserat resultat	-4 857 459

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-4 857 459

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	1 066 410	1 065 053
Summa rörelseintäkter		1 066 410	1 065 053
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-492 729	-551 368
Övriga externa kostnader	Not 4	-90 925	-90 539
Personalkostnader	Not 5	-37 217	-35 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-74 773	-74 773
Summa rörelsekostnader		-695 644	-752 478
RÖRELSERESULTAT		370 766	312 575
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 491	-113 773
Summa finansiella poster		-105 465	-113 773
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		265 301	198 802
ÅRETS RESULTAT		265 301	198 802



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	19 025 409	19 100 182
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 025 409	19 100 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 025 409	19 100 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	637 711	580 351
Summa kortfristiga fordringar		637 711	580 351
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		636 802	636 802
Summa kassa och bank		636 802	636 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 274 513	1 217 153
SUMMA TILLGÅNGAR		20 299 922	20 317 336

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 532 263	20 532 263
Fond för yttre underhåll	Not 11	303 493	162 910
Summa bundet eget kapital		20 835 756	20 695 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 122 760	-5 180 979
Årets resultat		265 301	198 802
Summa fritt eget kapital		-4 857 459	-4 982 177
SUMMA EGET KAPITAL		15 978 297	15 712 996
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 152 359	4 147 420
Summa långfristiga skulder		1 152 359	4 147 420
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 995 061	271 144
Leverantörsskulder		28 125	61 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	146 080	124 654
Summa kortfristiga skulder		3 169 266	456 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 299 922	20 317 336

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

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	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 005 195	1 005 195
Hyror lokaler momspliktiga	56 055	55 168
Avgift andrahandsuthyrning	5 124	4 650
Öresutjämning	36	40
	1 066 410	1 065 053

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 737	42 383
	Fastighetsskötsel beställning	0	11 786
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 748	4 704
	Snöröjning/sandning	0	30 975
	Städning entreprenad	28 972	27 600
	Mattvätt/Hyrmattor	4 887	4 386
	Sotning	10 933	0
	Hissbesiktning	1 340	1 303
	Myndighetstillsyn	0	11 584
	Sophantering	2 249	0
	Serviceavtal	10 282	5 112
	Förbrukningsmateriel	500	1 022
	Teleport/hissanläggning	2 218	1 109
		108 867	141 964
	Reparationer		
	Lokaler	0	870
	Tvättstuga	0	4 496
	Lås	0	1 846
	Elinstallationer	2 665	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 218	0
	Hiss	24 481	13 099
	Fönster	0	1 750
		29 364	22 061
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	26 045
		0	26 045
	Taxebundna kostnader		
	El	20 872	24 884
	Värme	221 793	233 649
	Vatten	26 185	20 153
	Sophämtning/renhållning	12 694	11 243
		281 544	289 929
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 474	27 450
		27 474	27 450
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 480	43 920
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	492 729	551 368
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	1 350	0
	Hysesförluster	1	0
	Övriga förluster	0	2 490
	Revisionsarvode extern revisor	5 272	4 961
	Föreningskostnader	435	403
	Förvaltningsarvode	81 959	80 702
	Administration	1 908	1 983
		90 925	90 539

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	7 217	5 798
		37 217	35 798
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	74 773	74 773
		74 773	74 773
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 572 652	20 572 652
	Utgående anskaffningsvärde	20 572 652	20 572 652
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 472 469	-1 397 696
	Årets avskrivningar enligt plan	-74 773	-74 773
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 547 243	-1 472 469
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 025 409	19 100 182
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 618 000	5 618 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 861 000	13 861 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		46 861 000	46 861 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 600 000	46 600 000
	Lokaler	261 000	261 000
		46 861 000	46 861 000
Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 500	18 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	18 500	18 500
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 500	-18 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 500	-18 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	174 840	174 840
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	174 840	174 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-174 840	-174 840
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-174 840	-174 840
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 354	15 354
	Skattefordran	17 814	19 374
	Momsavräkning	0	1 216
	Klientmedel hos SBC	604 543	544 407
		637 711	580 351

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	162 910	593 118
	Reservering enligt stadgar	140 583	140 583
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-570 791
	Vid årets slut	303 493	162 910

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,600 %	2 723 917	2 723 917	2021-02-22
Handelsbanken	3,970 %	1 423 503	1 694 647	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		4 147 420	4 418 564	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 995 061	-271 144	
		1 152 359	4 147 420	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 791 700 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 877 750	9 877 750

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	7 305	7 305
	Ränta	6 884	6 515
	Avgifter och hyror	101 891	80 834
		146 080	124 654

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen fortsätter arbetet med att ta fram ett gediget beslutsunderlag angående eventuell installation av bergvärme. Då flera styrelseledamöter har avgått under året fortsätter arbetet med att ta fram förslag på nya styrelseledamöter till årsstämman.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 07 / 04 2021



Adam Anders Oscar Lindén
Ordförande



Damir Cancar
Kassör

Erik Leopold Madia
Ledamot



Leopold Madia

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Liza Hartzell
Extern revisor

