

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rörstrand 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- 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 1998-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 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

Per Jonebrink	Ordförande
Göran Nilsson	Ledamot
Johan Smedbäck	Ledamot
Tor Wikman	Ledamot

Veronica Hansson	Suppleant
Anthon Thonestad	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Veronica Hansson, Per Jonebrink, Göran Nilsson, Johan Smedbäck, Anthon Thonestad och Tor Wikman.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Michael Werner	Ordinarie Intern
Andreas Lundberg	Suppleant Intern

Valberedning

Leonard Bergström
Lassi Muhonen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rörstrand 7	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

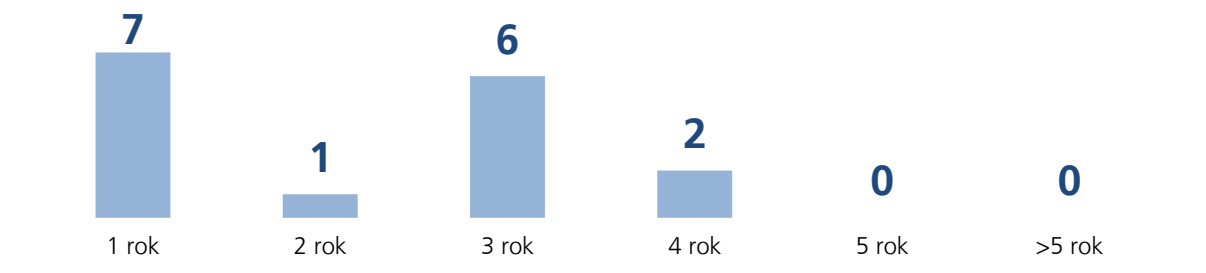
Fastigheten bebyggdes 1872 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 159 m², varav 1 159 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Källarförråd
Uteplats
Vind

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av gård	2016 - 2017	
Byte av soprumsdörrar	2015	
Ommålning, ytterdörrar	2014	
Omläggning av tak	2012 - 2013	
Tvättstuga	2009 - 2013	Förnyad maskinpark
Utvändig målning av fönster	2008 - 2009	
Spolning av stammar	2006	Basen av en stam spolad 2007
Undervärmecentral	2004	Utbytt
Renovering av hiss	2001	
Trapphus	2001 - 2002	Ny belysning, marmorering och målning
Rörstambyte	1982	Renovering i hela fastigheten
Elstambyte	1982	
Omputsning av fasad	1982	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasader	2022	Ev under perioden 2022-2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

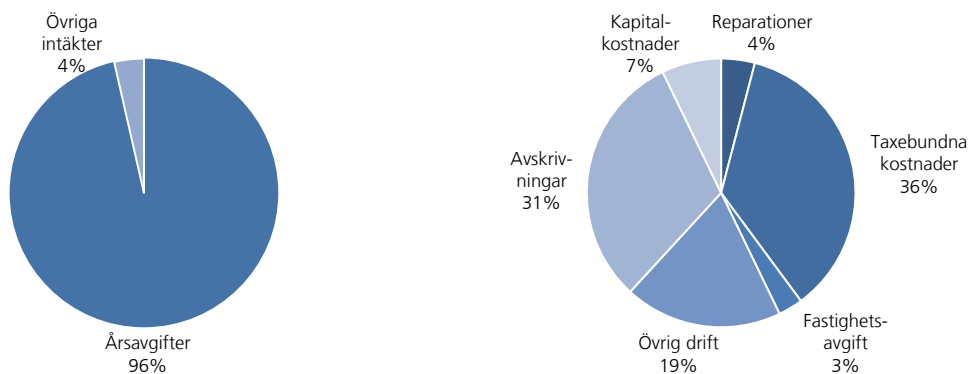
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Trappstädning	VY Indoor Professional AB
Underhåll av hiss	Hissen AB
Intresseorganisation	Bostadsrätterna
Stockholm vatten och Avfall	Hushållssopor
Storuman Energi AB	EI
Dekra	Besiktning av hiss
Suez	Grovavfall

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	972 589	723 676
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	781 080	768 781
Finansiella intäkter	19	73
Minskning kortfristiga fordringar	14 948	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	40 059
	796 047	808 913
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	460 934	415 737
Finansiella kostnader	53 550	42 356
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 567
Minskning av långfristiga skulder	83 340	83 340
Minskning av kortfristiga skulder	6 064	0
	603 888	560 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 164 748	972 589
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	192 159	248 912

*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 1 377 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	650	650	650	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 089	3 161	3 233	3 305
Elkostnad/m ² totalyta	33	30	27	27
Värmekostnad/m ² totalyta	151	150	144	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	37	28	25
Soliditet (%)	82	82	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	36	70	33	-272
Nettoomsättning (tkr)	771	756	764	759

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 159 m² bostäder.

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	15 947 213	0	0	15 947 213
Upplåtelseavgifter	1 334 178	0	0	1 334 178
Fond för yttre underhåll	1 071 592	126 600	0	944 992
S:a bundet eget kapital	18 352 983	126 600	0	18 226 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 397 204	-126 600	70 099	-1 340 703
Årets resultat	35 827	35 827	-70 099	70 099
S:a ansamlad förlust	-1 361 377	-90 773	0	-1 270 604
S:a eget kapital	16 991 606	35 827	0	16 955 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 827
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 270 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-126 600</u>
summa balanserat resultat	-1 361 376

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-1 361 376</u>
----------------------------------	--------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	770 896	755 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 184	13 033
Summa rörelseintäkter		781 080	768 781
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-401 051	-360 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 883	-55 467
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-230 788	-240 661
Summa rörelsekostnader		-691 722	-656 399
RÖRELSERESULTAT		89 358	112 382
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 550	-42 356
Summa finansiella poster		-53 531	-42 283
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35 827	70 099
ÅRETS RESULTAT		35 827	70 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 535 635	19 766 424
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 535 635	19 766 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 537 635	19 768 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 190 677	1 012 731
Summa kortfristiga fordringar		1 190 677	1 012 731
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 231	1 966
Summa kassa och bank		1 231	1 966
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 191 909	1 014 698
SUMMA TILLGÅNGAR		20 729 544	20 783 121

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 281 391	17 281 391
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 071 592	944 992
Summa bundet eget kapital		18 352 983	18 226 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 397 204	-1 340 703
Årets resultat		35 827	70 099
Summa fritt eget kapital		-1 361 377	-1 270 604
SUMMA EGET KAPITAL		16 991 606	16 955 779
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 579 915
Summa långfristiga skulder		0	3 579 915
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 579 915	83 340
Leverantörsskulder		52 803	65 926
Skatteskulder		43 424	42 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	61 796	55 729
Summa kortfristiga skulder		3 737 938	247 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 729 544	20 783 121

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.

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	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Tvättmaskin	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	753 246	753 246
Överlåtelse/pantsättning	7 614	2 496
Avgift andrahandsuthyrning	10 028	0
Öresutjämning	8	5
	770 896	755 748

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	6 095	8 963
Återbäring försäkringsbolag	4 070	4 070
Övriga intäkter	19	0
	10 184	13 033

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 375	0
	Städning entreprenad	24 000	18 060
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 875	0
	Hissbesiktning	2 723	4 988
	Myndighetstillsyn	12 395	0
	Gemensamma utrymmen	0	249
	Gård	1 277	6 481
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	945	935
	Fordon	0	694
		58 416	34 233
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	13 688
	Entré/trapphus	0	813
	Hiss	30 689	1 091
		30 689	15 592
	Taxebundna kostnader		
	El	38 671	34 679
	Värme	174 992	173 462
	Vatten	21 859	25 767
	Sophämtning/renhållning	31 381	34 034
		266 903	267 942
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 631	16 785
	Kabel-TV	4 380	4 326
		23 011	21 111
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 032	21 392
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	401 051	360 270
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	7 000	0
	Föreningskostnader	1 600	2 000
	Styrelseomkostnader	4 978	1 551
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 435
	Förvaltningsarvode	35 230	34 148
	Administration	790	1 260
	Konsultarvode	6 095	8 963
	Föreningsavgifter	0	4 110
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	0
		59 883	55 467
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	132 959	132 959
	Förbättringar	97 829	97 829
	Maskiner	0	9 873
		230 788	240 661

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 019 753	22 019 753
	Utgående anskaffningsvärde	22 019 753	22 019 753
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 253 329	-2 022 541
	Årets avskrivningar enligt plan	-230 788	-230 788
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 484 118	-2 253 329
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 535 635	19 766 424
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 600 218	7 600 218
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	13 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	19 000 000
		42 200 000	32 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 200 000	32 000 000
		42 200 000	32 000 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 364	49 364
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	49 364	49 364
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 364	-39 491
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 873
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-49 364	-49 364
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	21 066	20 717
	Klientmedel hos SBC	1 163 516	970 622
	Fordringar	6 095	21 392
		1 190 677	1 012 731

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	944 992	918 992
	Reservering enligt stadgar	126 600	96 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-70 000
	Vid årets slut	1 071 592	944 992

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändrings- dag	
	SEB	1,350 %	1 165 840	1 198 000	2020-12-28
	SEB	1,210 %	1 008 000	1 040 000	2020-11-28
	SEB	1,100 %	395 000	395 000	2020-08-28
	SEB	1,210 %	1 011 075	1 030 255	2020-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		3 579 915	3 663 255	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 579 915	-83 340	
			0	3 579 915	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 163 215 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	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 224	1 419
	Avgifter och hyror	60 572	54 310
		61 796	55 729

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Per Jonebrink
Ordförande

Göran Nilsson
Ledamot

Johan Smedbäck
Ledamot

Tor Wikman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Michael Werner
Intern revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 7

Organisationnummer 769603-2775

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rörstrand 7 för räkenskapsåret 1 januari 2019 – 31 december 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision har innefattat att granska ett stort urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har även utvärderat den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag dessutom granskat styrelseprotokoll för att få kunskap om väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning och förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2020


Michael Werner

Revisor