

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen EKEN 30
716417-9025

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken 30 (716417 - 9025) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-19. Nuvarande stadgar beslutades av extrastämma och ordinarie årsstämma under 2018 samt registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Eken 30 i Stockholms kommun med adressen Engelbrektsgratan 4. Huset på fastigheten byggdes år 1882 Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
20	lägenheter, bostadsrätt	2 648
2	lokaler, hyresrätt	120+202

På föreningens fastighet finns 19 parkeringsplatser varav 18 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster och 1 används tillfälligt som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-14.

Styrelsen har utgjorts av:

Jonas Ahlen Ordförande

Andrea Fogel Sekreterare
Olof Wirfelt Ledamot
Marcus Fogel Ledamot
Patrik Melin Ledamot

Carl Olof Olsson Suppleant
Carl Bergman Suppleant

I tur att avgå eller omväljas vid ordinarie föreningsstämma är Andrea Fogel och Patrik Melin

Föreningens firma tecknas av två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Katrine Elbra med Stefan Adebar som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Dag Prawitz sammankallande, och Birgitta Evengård.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År 2020 Dränering av fastighet
År 2018 Installation laddstationer på gården
År 2017 Renovering av bägge hissarna
År 2011 Byte av samtliga radiatorventiler
År 2010 Total fönsterrenovering
År 2009 Renovering av rökkanaler
År 2008 Renovering av balkonger
År 2008 Omläggning av tak
År 2005 Målning av trapphus
År 2004 Rörstamsbyte
År 1999 Stenbeläggning
År 1998 Ljudglasning
År 1995 Fjärrvärme
År 1989 Elstambyte
År 1987 Nyinstallation hiss
År 1985 Omputsning av fasad

Under verksamhetsåret har medlemsavgifterna varit oförändrade.

Under 2020 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Händelser under året

Under året har avtal ingåtts avseende försäljning av råvind, köpet är villkorat bygglov vilket ännu ej erhållits. Därtill har arbete inletts avseende dränering av fastigheten. Under året har OVK besiktning och sotning genomförts i samtliga lägenheter. En av föreningens hyreslokaler har under året utrymmts och kontraktet avslutats för att möjliggöra källarsanering.

Händelser efter året

Verksamheten under nästa år kommer även att präglas av dränering av fastighet samt sanering av källaren. Därtill beräknas ombyggnationen av vinden till bostadsrätter inledas under årets andra hälft. Brandskyddskontroll är planerat till hösten.

Medlemsinformation

2 överlåtelse har skett under året.

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 2 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 30 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under delar av året skötts av Adamsberg Fastighetsskötsel.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 428	1 436	1 378	1 349
Resultat efter fin. poster (tkr)	-134	-77	-89	-212
Soliditet (%)	51,1	56	56,1	56

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 195 058	6 752 142	1 206 093	-3 952 360	-77 700	10 123 233
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
- avsättning till fond för yttre underhåll			304 833	-304 833		
- balanseras i ny räkning				-77 700	77 700	
Årets resultat					-133 914	-133 913
Belopp vid årets utgång	6 195 058	6 752 142	1 510 926	-4 334 893	-133 914	9 989 320

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten i kronor	
- ansamlad förlust	-4 334 893
- årets förlust	-133 913
Totalt	-4 468 806
Behandlas så att:	
- avsättning till fond för yttre underhåll (0,3% fastighetens taxeringsvärde)	304 833
- balanseras i ny räkning	-4 773 639
Summa	-4 468 806

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 427 853	1 436 114
Övriga rörelseintäkter		-	76 091
Summa rörelseintäkter		1 427 853	1 512 205
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-817 433	-831 456
Övriga externa kostnader	4	-293 730	-126 484
Personalkostnader och arvoden	5	-	-185 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 867	-323 975
Summa rörelsekostnader		-1 430 030	-1 467 454
Rörelseresultat		-2 177	44 751
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		597	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 333	-122 491
Summa finansiella poster		-131 736	-122 450
Resultat efter finansiella poster		-133 913	-77 699
Resultat före skatt		-133 913	-77 699
Skatter			
Årets resultat		-133 914	-77 700

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 043 213	14 362 080
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Pågående om och tillbyggnad		336 670	336 670
Summa materiella anläggningstillgångar		14 379 883	14 698 750
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		14 382 683	14 701 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 087	12 703
Övriga fordringar	8	5 090 224	3 300 331
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 274	61 084
Summa kortfristiga fordringar		5 174 585	3 374 118
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		200	2 450
Summa kassa och bank		200	2 450
Summa omsättningstillgångar		5 174 785	3 376 568
SUMMA TILLGÅNGAR		19 557 468	18 078 118

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 947 200	12 947 200
Fond för yttre underhåll		1 510 926	1 206 093
Summa bundet eget kapital		14 458 126	14 153 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 334 893	-3 952 360
Årets resultat		-133 914	-77 700
Summa fritt eget kapital		-4 468 807	-4 030 060
Summa eget kapital		9 989 319	10 123 233
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	7 705 000	7 705 000
Summa långfristiga skulder		7 705 000	7 705 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		155 152	82 964
Övriga skulder		1 501 140	4 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 857	162 607
Summa kortfristiga skulder		1 863 149	249 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 557 468	18 078 118

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, 67 år, avskriven år 2059	1,5%	(1,5%)
Förbättringsåtgärder		
Belysningsarmaturer 20 år, avskriven år 2025	5%	(5%)
Kakelugnar 50 år, avskriven år 2058	2%	(2%)
Fastighetsrenoveringar 33 år, avskriven år 2.040	3.03%	(3,03%)
Värmeanläggning 50, avskriven år 2.063	2%	(2%)
Stambyte 67 år, avskriven år 2070	1,5%	(1,5%)
Fönster 20 år, avskriven år 2029	5%	(5%)
Tak 50 år, avskriven år 2058	2%	(2%)
Trädgård 20 år, avskriven år 2029	5%	(5%)
Laddstolpar, böjar skrivs av from 190101		
Tvättmaskiner 10 år, avskriven 2019	10%	(5%)
Avskrivna materiella anläggningstillgångar		
Maskiner 17.415 kr/år		

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	970 639	970 639
Hyror, lokaler	390 017	406 964
Hyror, parkering	61 492	56 387
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 677	2 092
Övriga hyresintäkter	28	32
	1 427 853	1 436 114

Not 3 Drift- och underhållskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	46 062	198
Städning	35 716	5 957
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 076	8 020
Trädgårdsskötsel	10 238	
Snöröjning	6 771	6 250
Reparationer	52 471	126 946
El	54 985	74 978
Uppvärmning	401 600	430 281
Vatten och avlopp	32 852	31 297
Sophämtning	31 727	29 289
Försäkringspremie	55 483	53 365
Fastighetsavgift bostäder	28 580	27 540
Fastighetsskatt lokaler	16 110	16 110
Kabel-tv/Bredband/IT	19 405	19 132
Panter och överlåtelser	7 095	2 093
	807 171	831 456

Underhåll

Mark	10 262	
------	--------	--

Totalsumma drift- och underhållskostnader

817 433	831 456
----------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbukningsinventarier och material		9 250
Trivselkonto och representation		3 194
Inkasso och upplysningskostnader		1 404
Porto / Telefon	4 393	4 513
Juridiska arvoden	148 375	
*) Revisionarvode	14 563	14 281
Förvaltning		
- ekonomisk förvaltnings enligt avtal	53 269	48 122
- ekonomisk förvaltning hyror extra deb	588	
- teknisk förvaltning enligt avtal	16 800	
- teknisk förvaltning utöver avtal	1 438	
Administration och bankkostnader	3 850	6 306
Konsultarvode	35 796	28 031
Medlemsavgifter	5 184	10 122
Övr externa kostnader, avdragsgilla	1 475	1 261
Övr externa kostnader, ej avdragsgilla	7 999	
Summa	293 730	126 484

*) Med revisionsarvode avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltningsuppgifter, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Lön		141 180
Sociala kostnader		44 359
		185 539

Föreningen har under året anställt en person / Medelantal anställda under året 2019 har varit en fast anställd

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad 1985-07--01	6 034 156	6 034 156
- Ombyggnad	8 334 772	8 334 772
- Mark 1985-07-01	4 344 402	4 344 402
- Markanläggning	143 437	143 437
- Laddstolpar 2018-12-31	369 000	369 000
	<u>19 225 767</u>	<u>19 225 767</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 863 687	-4 544 820
-Årets avskrivning enligt plan	-318 867	-318 867
	<u>-5 182 554</u>	<u>-4 863 687</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 043 213	14 362 080
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med 4 344 402		
Taxeringsvärde. 2019		
Byggnader	30 611 000	30 611 000
Mark	71 000 000	71 000 000
	<u>101 611 000</u>	<u>101 611 000</u>
Bostäder, 20 st lägenheter	100 000 000	100 000 000
Lokaler	1 611 000	1 611 000
	<u>101 611 000</u>	<u>101 611 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>81 534</u>	<u>81 534</u>
	81 534	81 534
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-81 534	-76 426
-Årets avskrivning enligt plan		-5 108
	<u>-81 534</u>	<u>-81 534</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

Beräknad skattefordran ,inkår 2019		43 403
Skattekonto	247 371	206 243
Avräkningskonto Fastighetsägarna ÅF, kreditnota	4 739 551	3 050 685
Beräknad skattefordran ,inkår 2020	42 364	
Summa	5 090 224	3 300 331

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB, 3 månaders ränta		1,67%	7 705 000		7 705 000
			<u>7 705 000</u>		<u>7 705 000</u>

Lånet är amorteringsfritt och om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7.705.000 kr

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 502 900	8 502 900
Summa ställda säkerheter	8 502 900	8 502 900

Not 11 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm 2021

Jonas Ahlén
Ordförande

Marcus Fogel

Patrik Melin

Andrea Roggenkamp-Fogel

Olof Wirfelt

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021

Elbra, Katrine
Auktoriserad revisor