

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hjorten 19 (org.nr. 716418-0072) får härmed avge årsredovisning (förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter) för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Hjorten 19 förvärvade 1988 fastigheten Hjorten 19, Sturegatan 44 i Stockholm.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten Hjorten 19 uppfördes i etapper under slutet av 1800-talet. Gathuset med uppgång A och B och södra gårdshusdelen, uppgång D, byggdes 1880-1881. Gårdshuset utökades med den östra och norra delen, uppgång C, 1897-1898. Föreningen värnar om fastighetens kulturhistoriska värden.

Idag består fastigheten av 31 lägenheter samtliga upplåtna med bostadsrätt om totalt 2.228 kvm och tre hyreslokaler om totalt 129 kvm. Lägenhetsfördelningen är 1 st 1rok, 20 st 2rok, 5 st 3rok, 2 st 4rok, 2 st 5rok och 1 st 6rok. För lokalerna finns hyresavtal löpande på tre år avseende antikvariat och kontor.

Varje lägenhet och lokal har eluppvärmning och varmvattenberedare. Kostnaden för sådan el-förbrukning ingår inte i årsavgiften respektive hyran. I det löpande avtalet med Com Hem ingår i årsavgiften TV basutbud och bredband 100/10. De flesta lägenheter har kakelugnar men flera är plomberade och kan inte öppnas. Föreningen har utrustat samtliga lägenheter och lokaler med brandvarnare, brandfilt och brandsläckare vilka därmed tillhör respektive lägenhet.

I fastigheten finns två utrymmen för gemensamt begagnande: tvättstuga och ett mindre samlingsrum. Båda dessa kan bokas av medlemmarna i föreningen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. För brandskyddet har föreningen avtal med Brandsäkra Norden AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har den höga ambitionen att fastigheten inte ska vara behäftad med några brister.

Under 1975-1980 genomfördes av dåvarande hyresvärd en del moderniseringsarbeten, bl.a. byggdes duschutrymmen i samband med stambyte i samtliga lägenheter i gårdshuset och lägenheterna i gathusets uppgång B. Dessutom iordningsställdes en tvättstuga, nytt soprum och gathusets gatufasad renoverades.

Under 1989-1993 lades nytt plåttak, källarna totalrenoverades, stammarna i lägenheterna i gathusets uppgång A byttes, portiken renoverades med bl.a. nya dörrar och nytt golv, och innergården iordningsställdes med nya planteringar.

Under åren 1994-1997 installerades hiss i gathusets uppgång B, och vindarna i såväl gathuset som gårdshuset såldes och inreddes genom föreningen på respektive medlems bekostnad. Värmekabel installerades i samtliga stuprör. Brandmuren på gårdshusets östra sida tilläggsisolerades och putsades. Föreningen erhöll bygglov och genomförde upptagande av fem mindre fönster i brandmuren mot öster, allt på respektive medlems bekostnad. Alla fasader mot gården putsades.

Under åren 2002-2004 slutfördes målning av trapphusen och upprustning av lokalerna för nuvarande kontorsverksamheter genomfördes. I samtliga lägenheter, lokaler och källare installerades brandvarnare. Snörasskydd sattes upp på gathusets tak mot såväl Sturegatan som gården, och tätning av gathusets grund mot gården gjordes. Ventilationen i vissa lägenheter i gårdshusets södra del förbättrades. Föreningen lät även mäta upp ytorna för samtliga lägenheter och lokaler.

Under 2005-2009 avslutades ombyggnadsarbetet i gårdshusets södra del vilket gav föreningen en

ny tvättstuga och en ny bostadsrättslägenhet som såldes. Entréportarna renoverades och trapphusen bättringsmålades. Inspektion av befintliga kakelugnar och den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) genomfördes i samtliga lägenheter och bristerna som påtalats åtgärdades. Radonmätning utfördes. Yttertaken tvättades och målades. Den obligatoriska energibesiktningen utfördes av Anticimex.

Under 2010-2012 byttes samtliga 2-lufts-fönster från mitten av 1960-talet till ursprunglig modell med 4-lufts-fönster med mötesbågar och ljud- och energiisolerande glas. Vindslägenheternas kup- och altanfönster målades om på utsidan och en ny ytterruta med ljud- och energiisolerande glas monterades. Trapphusfönstren renoverades och målades på utsidan. Nya brandvarnare installerades i samtliga lägenheter, lokaler och källare. Entréportarna förseddes med nya kod- och nyckellås och källardörrarna med nya lås. Bristfälliga delar av avloppsstammarna i källarna byttes ut.

Under 2013-2014 uppfördes i föreningens regi och bekostat av respektive medlem 5 st nya balkonger i gathusets uppgång B och 3 st i norra gårdshuset uppgång C. Dessutom byttes balkongdörrarna till de fyra befintliga balkongerna i gathusets A-uppgång ut till nya med ljud- och energiisolerande glas. Vidare återtog föreningen del av antikvariatets lokal, 36 kvm, som byggdes om till lägenhet med bostadsrätt. Den såldes med sådan vinst att lånen kunde amorteras med två miljoner. Den nya lokalen för Antikvariatet byggdes om med ny ventilation, nya el-installationer och ett mindre personalutrymme med toalett. Vidare kompletterades säkerhetsanordningarna på taket och del av södra gårdshusets källare byggdes om efter vatteninträning. Tiduret för belysningen av trapphusen och gården reparerades. Karmar och bågar i kupfönstren och i balkongdörrarna i vindsetagen renoverades.

Under 2015-2016 avslutades radonmätningen. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes av Stockholms 2:a Sotningsdistrikt. På gården installerades en pollare med lampa och 2 el-uttag och fyra trädgårdspottar för belysning av träden. Del av norra gårdshusets fasad reparerades. Ny ledbelysning installerades i gathusets källare och i tvättstugan. Föreningen erhöll bygglov och genomförde upptagandet av två fönster i norra gårdshusets norra brandmur, allt på respektive medlems bekostnad.

Under 2017-2020 installerades automatiska dörröppnare på portikens båda entrédörrar. Ledbelysning installerades i gårdshusets källare, gårdens möbler renoverades, brandskyddskontroll av rökkanaler och sotning av eldstäder utfördes, trapphusfönstren renoverades och tätades. Den obligatoriska energibesiktningen utfördes av Aktea Energi AB. Nya säkerhetsvagnar monterades på taken. En omfattande renovering av stenläggningen på gården genomfördes.

Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning

För den tekniska förvaltningen i samband med reparationer, underhåll och ombyggnad har föreningen biträttats av Medark AB.

Fastighetsskötsel har i möjligaste mån utförts genom frivilligt arbete av föreningsmedlemmar.

Föreningen

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2020.

Senaste lydelse av föreningens stadgar registrerades den 19 november 2018.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad den 30 december 1996.

Föreningen är medlem i SBC och Fastighetsägarna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning: Elisabeth Bergner, ordförande, Per Lagerud, sekreterare, Erik Gozzi (utträtt ur föreningen 2021-02-15), Ann Medioni och Jonas Thörne. Suppleanter har varit Mattias Elfström, Daniel Fritzdorf och Leonard Scheja.

Styrelsens ansvarsförsäkring är tecknad hos Brandkontoret.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter och haft 5 protokollförda sammanträden. Till styrelsen har inget arvode utgått. Revisorer inom föreningen har varit Birgitta Mörner med David Kuritzén som suppleant. Externrevisor har varit Kerstin Hjertberg.

Medlemmar

Föreningen godkänner medlemskap enbart till fysisk person som har behov av bostad i fastigheten, dvs. endast till den som själv avser att bosätta sig där.

Tre bostadsrätter har överlåtits under året och två har upplåtits i andra hand.

Föreningens policy för upplåtelse i andrahand är att inte bevilja sådan i andra fall än när detta följer av hyresnämndens praxis. Upplåtelse i andrahand till juridisk person godkänns inte. För att ge tillstånd kräver föreningen ett skriftligt godkännande från eventuell innehavare av pant i den aktuella bostadsrätten.

Föreningen tar enligt stadgarna ut överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för upplåtelse i andrahand. Överlåtelseavgiften erläggs av säljaren av bostadsrätten.

Ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av SBC.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde har varit 90.325.000 kronor.

Inteckningar

Inga nya inteckningar har tagits ut under året.

Ekonomisk redovisning

Årsavgiften, exkl värme och varmvatten, är 440 kr per kvm och år. Rörelsens intäkter har uppgått till 1 240 231 kronor. Rörelsens kostnader har uppgått till 2 038 243 kronor. Fastighetsskatt/Kommunal avgift uppgick till 87 549 kronor. Resultat före finansiella poster uppgick till -798 012 kronor. Föreningens lån i Stadshypotek uppgick till totalt 5 863 836 kronor. Av lånen löper 1 863 836 kronor med rörlig ränta som per 2020-12-31 var 0,700 procent, och 4 000 000 kronor löper med fast ränta om 1,340 procent till 2021-10-30. Resultat efter finansiella poster uppgick till -869 346 kronor. Det negativa resultatet beror främst på den planerade renoveringen av gården men medför ingen avgiftshöjning då kostnaden täcks av inbesparade medel.

<i>Nyckeltal</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	440	440	440
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 651	2 669	2 688

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande ansamlade förlust:

Årets resultat	- 869 346
Balanserat resultat	- 426 054
Reservering till fond enl stadgar	- 54 000
Summa balanserat resultat	- 1 349 400

Styrelsen föreslår att

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	862 568
I ny räkning överföres	- 486 832

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställning vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning, balansräkning och noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 232 366	1 221 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 865	6 928
Summa rörelseintäkter		1 240 231	1 227 928
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 770 395	-687 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 854	-115 881
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-150 994	-149 700
Summa rörelsekostnader		-2 038 243	-952 978
RÖRELSERESULTAT		-798 012	274 950
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 349	-69 378
Summa finansiella poster		-71 334	-69 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-869 346	205 617
ÅRETS RESULTAT		-869 346	205 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	20 945 685	21 095 385
Pågående byggnation	Not 8	0	79 661
Maskiner	Not 9	37 512	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 983 196	21 175 046
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 983 196	21 175 046
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 180	3 263
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	339 112	1 098 141
Summa kortfristiga fordringar		343 292	1 101 404
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		96 113	96 113
Summa kassa och bank		96 113	96 113
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		439 404	1 197 517
SUMMA TILLGÅNGAR		21 422 600	22 372 563

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 391 286	15 391 286
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 196 749	1 142 749
Summa bundet eget kapital		16 588 035	16 534 035
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-480 054	-631 672
Årets resultat		-869 346	205 617
Summa fritt eget kapital		-1 349 400	-426 054
SUMMA EGET KAPITAL		15 238 635	16 107 981
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 863 836	1 905 384
Leverantörsskulder		80 344	132 095
Skatteskulder		23 119	14 338
Övriga skulder		89 294	89 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	127 372	123 471
Summa kortfristiga skulder		6 183 965	2 264 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 422 600	22 372 563

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.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	0 år	0 år
Maskiner	5 år	fullt avskrivet
Fönster	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	982 409	980 319
Hyror lokaler	242 690	238 811
Överlåtelse	3 549	1 163
Pantsättning	1 421	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	775
Öresutjämning	-68	-67
	1 232 366	1 221 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	7 865	6 928
	7 865	6 928

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 192
	Snöröjning/sandning	0	9 656
	Städning entreprenad	67 500	52 500
	Sotning	3 753	19 195
	Hissbesiktning	1 890	1 843
	Gård	6 200	21 760
	Serviceavtal	3 740	3 705
	Förbrukningsmateriel	5 759	5 721
	Brandskydd	51 321	10 470
		140 163	133 042
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 808
	Gemensamma utrymmen	13 125	0
	Tvättstuga	12 561	0
	Lås	7 238	1 395
	VVS	49 722	7 218
	Ventilation	4 088	0
	Elinstallationer	5 400	3 800
	Hiss	15 000	0
	Fasad	5 638	11 813
	Fönster	0	30 729
	Vattenskada	102 019	0
		214 791	59 763
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	115 000	0
	Källare	34 028	0
	Tak	23 101	0
	Mark/gård/utemiljö	690 439	0
		862 568	0
	Taxebundna kostnader		
	El	111 921	136 210
	Vatten	48 715	38 945
	Sophämtning/renhållning	84 842	60 633
	Grovsopor	26 398	20 295
		271 876	256 083
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 525	65 816
	Självrisk	37 588	0
	Kabel-TV	87 335	86 756
		193 448	152 572
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 549	85 937
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 770 395	687 396

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	4 050	2 125
	Hysesförluster	0	0
	Fritids- och trivselkostnader	25 773	19 891
	Förvaltningsarvode	72 092	70 984
	Administration	4 214	4 208
	Konsultarvode	0	13 375
	Tidningar facklitteratur	451	318
	Föreningsavgifter	5 184	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		116 854	115 881
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Förbättringar	149 700	149 700
	Maskiner	1 294	0
		150 994	149 700
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 260 156	23 260 156
	Utgående anskaffningsvärde	23 260 156	23 260 156
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 164 771	-2 015 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 700	-149 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 314 471	-2 164 771
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 945 685	21 095 385
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 165 000	30 165 000
	Taxeringsvärde mark	60 160 000	60 160 000
		90 325 000	90 325 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 000 000	86 000 000
	Lokaler	4 325 000	4 325 000
		90 325 000	90 325 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	79 661
		0	79 661

Not 9	MASKINER		2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		91 638	91 638
	Nyanskaffningar		38 805	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		130 443	91 638
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-91 638	-91 638
	Årets avskrivningar enligt plan		-1 293	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-92 931	-91 638
	Redovisat restvärde vid årets slut		37 512	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		7 940	114
	Klientmedel hos SBC		331 172	1 098 027
			339 112	1 098 141
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		1 142 749	1 088 749
	Reservering enligt stadgar		54 000	54 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		1 196 749	1 142 749
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	1,340 %	4 000 000	4 000 000
	Handelsbanken	0,700 %	1 863 836	1 905 384
	Summa skulder till kreditinstitut		5 863 836	5 905 384
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 863 836	-1 905 384
			0	4 000 000

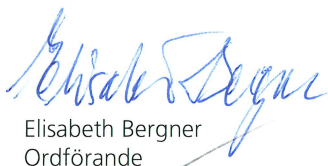
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 656 096 kr.

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	10 475 000	10 475 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	2 392	2 837
	Avgifter och hyror	124 980	120 634
		127 372	123 471
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT		
	Inga större underhållsarbeten planerade.		

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 3 2021



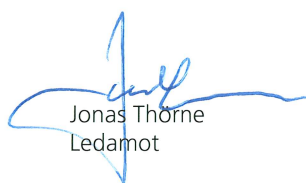
Elisabeth Bergner
Ordförande



Per Lagerud
Ledamot

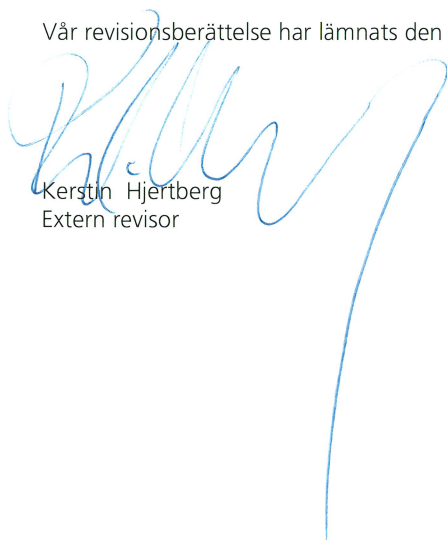


Ann Medioni
Ledamot



Jonas Thorne
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2021



Kerstin Hjertberg
Extern revisor



David Kuritzén
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjorten 19, 716418-0072.

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

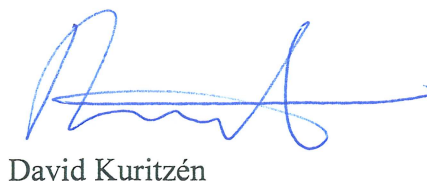
Vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-04-26



Kerstin Hjertberg



David Kuritzén