

Årsredovisning

för

Bf nr 3 kvarteret Fänriken u.p.a.

702000-6875

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bf nr 3 kvarteret Fänriken u.p.a. får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är av skatteverket klassad som äkta och deklarerar som ett äkta bostadsföretag. En bostadsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-05-04.

Föreningens fastighet, Fänriken 3 på Banérgatan 51 bebyggdes 1916 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 15 lägenheter och 3 lokaler.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 2 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 8 st 5 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 2083 kvm Total lokalyta: 99 kvm

Föreningens lokaler disponeras enligt följande:

Lokal	80,0 kvm	förråd och pingisrum för medlemmarna
Lokal	13,0 kvm	cykelrum
Lokal	6,0 kvm	uthyrd t.v.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-06 bestått av:

Ordinarie	Ted Hagen	Ledamot
	Roland Dahlman	Ledamot
	William Moberg	Ledamot
Suppleanter	Runo M Larsson	
	Erik Osvald	

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Mattias Segerros Kristian Ewald	Segerros Revisionsbyrå AB
Suppleant	Patrik Egnell	
Valberedning	Pernilla Carring Christina Ponton von Gerber	

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.
Fastighetsstädning har ombesörjts av Smart Förvaltning Sverige AB.
Teknisk förvaltning ombesörjts av Nytorget fastigheter AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2015 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt styrsystem för bergvärmern har installerats.
Barnvagn/cykelramp till källaren har byggts.
Fastighetsnära hämtning av glas- och wellpappförpackningar har införts.
Föreningen har under året fått bättre pris hos en rad leverantörer.
De två balkonger som byggts på plan 5 under året 2020 kommer att slutredovisa 2021 och kommer då att vara kostnadsneutralt för föreningen.

Medlemsinformation

Under perioden har en överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningens ekonomi är god och inga avgiftshöjningar är planerade.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	947	947	947	947
Resultat efter finansiella poster	-39	-213	11	-28
Balansomslutning	3 624	3 480	3 672	3 636
Soliditet (%)	3	4	10	10
Kassalikviditet (%)	265	356	573	518
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balans dagen	454	454	454	454
Lån kronor per kvm yta	1 444	1 444	1 444	1 444

Förändring eget kapital

	Uplåtelseav gifter	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	337 350	192 624	0	-168 765	-213 179
Disposition av föregående års resultat				-213 179	213 179
Årets resultat					-39 185
Belopp vid årets utgång	337 350	192 624	0	-381 944	-39 185

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-381 943
årets förlust	-39 185
	-421 128

behandlas så att i ny räkning överföres	-421 128
	-421 128

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		947 280	947 280
Övriga rörelseintäkter		1 893	2 242
Summa rörelseintäkter		949 173	949 522
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-664 084	-708 169
Övriga externa kostnader	5	-119 094	-248 099
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173 347	-164 925
Summa rörelsekostnader		-956 525	-1 121 193
Rörelseresultat		-7 352	-171 671
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 833	-41 508
Summa finansiella poster		-31 833	-41 508
Resultat efter finansiella poster		-39 185	-213 179
Resultat före skatt		-39 185	-213 179
Årets resultat		-39 185	-213 179

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 657 098	2 830 445
Summa materiella anläggningstillgångar		2 657 098	2 830 445
Summa anläggningstillgångar		2 657 098	2 830 445
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		11 948	26 270
Övriga fordringar	7	5 076	559 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	235 431	49 653
Summa kortfristiga fordringar		252 455	635 315
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		714 094	14 631
Summa kassa och bank		714 094	14 631
Summa omsättningstillgångar		966 549	649 946
SUMMA TILLGÅNGAR		3 623 647	3 480 391

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkning			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		337 350	337 350
Reservfond		192 624	192 624
Summa bundet eget kapital		529 974	529 974
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-381 943	-168 764
Årets resultat		-39 185	-213 179
Summa fritt eget kapital		-421 128	-381 943
Summa eget kapital		108 846	148 031
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 150 000	3 150 000
Summa långfristiga skulder		3 150 000	3 150 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		196 467	25 660
Övriga skulder		40 650	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	127 684	156 700
Summa kortfristiga skulder		364 801	182 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 623 647	3 480 391

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 352	-171 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		173 347	164 925
Erlagd ränta		-33 296	-41 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		132 699	-48 519
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-170 995	44 011
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		183 904	22 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten		145 608	17 642
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-243 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-243 750
Årets kassaflöde		145 608	-226 108
Likvida medel vid årets början	12		
Likvida medel vid årets början		568 486	794 594
Likvida medel vid årets slut		714 094	568 486

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	1 200	1 200
Årsavgifter bostäder	946 080	946 080
Övriga rörelseintäkter	240	360
Öresutjämning	-3	-3
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	0	1 885
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 656	0
	949 173	949 522

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	87 102	162 245
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	48 125	0
	135 227	162 245

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	75 205	80 983
Besiktning / Serviceavtal	76 408	33 670
Yttre skötsel / Snöröjning	11 299	24 422
Fastighetsel	79 323	91 637
Uppvärmning	116 865	141 480
Vatten	29 027	20 735
Sophämtning	37 073	25 135
Fastighetsförsäkring	52 362	60 182
Kabel-TV / Internet	29 771	28 896
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	21 435	20 655
Arvode teknisk förvaltning	90	2 130
Energideklarationer	0	16 000
	528 858	545 925

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	1 000	2 584
Revisionsarvode	17 500	17 500
Förvaltningsarvode	56 759	57 346
Övriga externa tjänster/kostnader	7 044	7 529
Övriga externa tjänster	8 865	89 080
Ombudskostnader	0	74 060
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	26 270	0
Överlåtelsekostnad	1 183	0
Pantförskrivningskostnad	473	0
	119 094	248 099

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 478 357	5 234 607
Nyanskaffningar		243 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 478 357	5 478 357
Ingående avskrivningar	-2 647 912	-2 482 987
Årets avskrivningar	-173 347	-164 925
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 821 259	-2 647 912
Utgående redovisat värde	2 657 098	2 830 445
Taxeringsvärden byggnader	22 400 000	22 400 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	56 000 000
	78 400 000	78 400 000

Ny fastighetstaxering fr.o.m. 2019-01-01.

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	4 973	4 978
Skattefordran	103	559
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	553 855
	5 076	559 392

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235 431	49 653
	235 431	49 653

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank			0	2 600 000
Swedbank			0	550 000
Stadshypotek	0,595	Löpande	3 150 000	
			3 150 000	3 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 150 000 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 150 000	3 150 000
	3 150 000	3 150 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 614	3 077
Förskottsbetalda hyror och avgifter	79 140	80 472
Upplupna vatten avgifter	4 417	7 464
Upplupna uppvärmningskostnader	11 391	13 744
Upplupna elavgifter	23 470	24 556
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 000
Upplupna revisionskostnader	3 000	3 000
Upplupna renhållningsavgifter	4 652	8 388
	127 684	156 701

Not 12 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	714 094	14 631
Avräkning Klientmedel	0	553 855
	714 094	568 486

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentligt värde efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2021-

Ted Hagen

Roland Dahlman

William Moberg

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Mattias Segerros
Auktoriserad revisor

Kristian Ewald
Revisor