

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Storcken 10

716403-3891

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storcken 10, 716403-3891 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Föreningen registrerades 1986-02-03. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Storcken 10 i Hedvig Eleonora församling i Stockholm. Fastigheten omfattar 28 lägenheter och 1 lokal. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-21 utgjorts av:

| | |
|-----------------|---------------------|
| Paul Laye | ledamot |
| Karl Liska | ledamot |
| Magnus Sandberg | ledamot, ordförande |
| Anna Stenberg | ledamot |
| Ludvig Carlson | ledamot |
| Josefin Verre | suppleant |

Revisor har varit:

Britt-Marie Winther, Winthers revisionsbyrå

Styrelsen har haft sju protokollförda sammanträden under 2019.

Försäkring

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handlagts av Skärgårdskontoret Ljusterö AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två (2) lägenhetsöverlåtelser har skett under verksamhetsåret.

Underhållsarbeten på taket har genomförts liksom installation av ny taksäkerhet.

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | Belopp i kr 2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 466 370 | 1 466 293 | 1 466 293 | 1 332 988 |
| Resultat efter finansiella poster | 149 395 | -485 090 | 25 284 | -313 609 |
| Soliditet, % | 48 | 48 | 51 | 50 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 543 | 532 | 532 | 484 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta | 2 748 | 2 732 | 2 594 | 2 635 |

Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 8 795 569 | 1 780 817 | 1 267 217 | -4 002 017 | -485 090 |
| <i>Disposition av fg års resultat</i> | | | | -485 090 | 485 090 |
| <i>Avsättning till yttre fond</i> | | | 120 346 | -120 346 | |
| <i>lanspråktagande av yttre fond</i> | | | -712 125 | 712 125 | |
| Årets resultat | | | | | <u>149 395</u> |
| Vid årets slut | 8 795 569 | 1 780 817 | 675 438 | -3 895 328 | 149 395 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -3 895 328 |
| årets resultat | <u>149 395</u> |
| Totalt | -3 745 933 |
| disponeras för | |
| avsättning till fond för yttre underhåll | 120 346 |
| balanseras i ny räkning | <u>-3 866 279</u> |
| Summa | -3 745 933 |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 466 370 | 1 466 293 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 75 542 | 69 625 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 541 912 | 1 535 918 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -1 017 900 | -1 635 281 |
| Förvaltningskostnader | 4 | -77 610 | -92 472 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -216 452 | -216 452 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 311 962 | -1 944 205 |
| Rörelseresultat | | 229 950 | -408 287 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -80 555 | -76 803 |
| Summa finansiella poster | | -80 555 | -76 803 |
| Resultat efter finansiella poster | | 149 395 | -485 090 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 149 395 | -485 090 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | 149 395 | -485 090 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 14 152 034 | 14 360 939 |
| Inventarier | 6 | 37 740 | 45 287 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 14 189 774 | 14 406 226 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 189 774 | 14 406 226 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hysesfordringar | | 242 091 | 254 378 |
| Övriga fordringar | | 63 | 3 065 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 43 502 | 41 716 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 285 656 | 299 159 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 139 820 | 754 218 |
| Summa kassa och bank | | 1 139 820 | 754 218 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 425 476 | 1 053 377 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 615 250 | 15 459 603 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 8 795 569 | 8 795 569 |
| Upplåtelseavgift | | 1 780 817 | 1 780 817 |
| Föreningens rep fond | | 675 438 | 1 267 217 |
| Summa bundet eget kapital | | 11 251 824 | 11 843 603 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 895 328 | -4 002 017 |
| Årets resultat | | 149 395 | -485 090 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 745 933 | -4 487 107 |
| Summa eget kapital | | 7 505 891 | 7 356 496 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 7 | 7 287 610 | 7 532 234 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 287 610 | 7 532 234 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 122 312 | - |
| Leverantörsskulder | | 254 096 | 132 993 |
| Skatteskulder | | 428 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 444 913 | 437 880 |
| Summa kortfristiga skulder | | 821 749 | 570 873 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 615 250 | 15 459 603 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 149 395 | -485 090 |
| | 216 452 | 216 452 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 365 847 | -268 638 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 13 931 | -29 997 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 128 136 | 60 493 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 507 914 | -238 142 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | - | 500 000 |
| Förändring fastighetslån | -122 312 | -118 659 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -122 312 | 381 341 |
| Årets kassaflöde | 385 602 | 143 199 |
| Likvida medel vid årets början | 754 218 | 611 019 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 139 820 | 754 218 |

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | % |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 1,5 |
| -Standardförbättringar | 1,5 |
| -Fönsterrenovering | 2,5 |
| -Tak-och fasadarbeten | 1,5 |
| -Inventarier | 10 |

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var: | | |
| Årsavgifter | <u>1 466 370</u> | <u>1 466 293</u> |
| Summa | 1 466 370 | 1 466 293 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrlåtelse-/pansättningsavgifter | 2 092 | 2 958 |
| Utdelning Brandkontoret | 50 412 | 50 412 |
| Övrigt | <u>23 038</u> | <u>16 255</u> |
| Summa | 75 542 | 69 625 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Varor, material | 11 211 | 82 678 |
| Fastighetsskötsel | 6 133 | 5 979 |
| Städning | 83 213 | 73 672 |
| Hiss | 41 425 | 29 193 |
| Reparation/underhåll | 248 499 | 820 021 |
| Tvättstuga | 8 711 | 7 473 |
| Klottersanering | - | 2 344 |
| El | 34 435 | 36 041 |
| Värme | 372 549 | 372 083 |
| Myndighetskrav | - | 18 005 |
| Vatten | 45 906 | 45 072 |
| Sophämtning | 31 420 | 30 524 |
| Grovsopor | 13 216 | - |
| Snöröjning | 5 288 | 5 288 |
| Gården | 7 140 | 2 394 |
| Fastighetsförsäkring | 41 716 | 41 000 |
| Fastighetsavgift | 62 006 | 58 576 |
| KabelTV | <u>5 032</u> | <u>4 938</u> |
| Summa | 1 017 900 | 1 635 281 |

Not 4 Förvaltningskostnader

| | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Telefon och porto | 5 128 | 5 241 |
| Administrationskostnader | 3 169 | 4 468 |
| Revisionsarvode | 10 818 | 10 688 |
| Kostnader Årsstämma | 2 000 | 2 122 |
| Kostnader förenings-/styrelsemöten | 4 423 | 5 016 |
| Arvode ekonomisk förvaltning | 41 256 | 40 943 |
| Konsultarvoden | - | 1 863 |
| Medlemskap Branschorganisation | 5 142 | 5 082 |
| Bankkostnader | 2 215 | 1 931 |
| Advokatkostnader | - | 13 300 |
| Inkasso-/kravavgifter | 1 640 | - |
| Tidningar/Tidskrifter | 318 | 318 |
| Uppvakning och gåvor | 1 500 | 1 500 |
| Differens | 1 | - |
| Summa | 77 610 | 92 472 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 18 756 472 | 18 756 472 |
| -Nyanskaffningar | - | - |
| | 18 756 472 | 18 756 472 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -4 395 533 | -4 186 628 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -208 905 | -208 905 |
| | -4 604 438 | -4 395 533 |
| Redovisat värde vid årets slut | 14 152 034 | 14 360 939 |
| I utgående redovisat värde ingår mark med | 5 704 000 | 5 704 000 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 29 829 000 | 25 716 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 68 516 000 | 48 998 000 |

Not 6 Inventarier

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 213 415 | 213 415 |
| -Nyanskaffningar | - | - |
| | 213 415 | 213 415 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -168 128 | -160 581 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -7 547 | -7 547 |
| | -175 675 | -168 128 |
| Redovisat värde vid årets slut | 37 740 | 45 287 |

Not 7 Fastighetslån

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Stadshypotek 167413, rörlig ränta | 1 428 750 | 1 443 750 |
| Stadshypotek 167414, rörlig ränta | 2 466 650 | 2 539 930 |
| Stadshypotek 167415, rörlig ränta | 2 564 093 | 2 591 013 |
| Stadshypotek 170842, rörlig ränta | 452 929 | 457 541 |
| Stadshypotek 177846, rörlig ränta | 497 500 | 500 000 |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | -122 312 | |
| | 7 287 610 | 7 532 234 |
| Fastighetsinteckningar | 8 538 000 | 8 538 000 |
| Amortering inom 1 år 122 312 kr | | |
| Amortering inom 2 - 5 år 489 248 kr | | |

Underskrifter

Stockholm den 8 april 2020

Magnus Sandberg
Styrelseordförande

Paul Laye

Anna Stenberg

Karl Liska

Ludvig Carlson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Britt-Marie Winther
Godkänd revisor