

Årsredovisning 2020

Brf Heleneborgsgatan 46

Stockholm 2021-03-07

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heleneborgsgatan 46 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Verksamheten

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltas utifrån en grundläggande filosofi att löpande utgifter för medlemmarna hålls så låga som möjligt.

Ordinarie föreningsstämma hölls 17 maj 2020. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt samt avhållit åtta protokollförda sammanträden.

Föreningen utgörs av 23 lägenheter. Under året har inga lägenheter överlåtits. Föreningen upplåter genom hyresavtal fyra lokaler, nio garageplatser samt uppställning av två motorcyklar i garaget. En lägenhet (3 RoK, 74 kvm) av de totalt 23 lägenheterna ägs av föreningen och upplåts i form av en hyresrättslägenhet.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts på uppdrag av föreningen av Johan Bengtsson. Johan ingår i föreningens styrelse sedan 2009. Den dagliga förvaltningen sköts av medlemmarna. Styrelsen koordinerar och har huvudansvaret för arbetet.

Fastigheten

Under åren 1997-2000 genomfördes ett antal mer omfattande renoverings- och underhållsprojekt i föreningen i form av stambyte, ombyggnad av fastighetens samtliga badrum och toaletter. Tätskikt lades på gården över garaget och ett soprum byggdes. Köksstammarna byttes för ca 35 år sedan.

Under 2002 genomfördes en byggnation av två stycken vindslägenheter om 104 kvm respektive 64 kvm, inflyttning skedde under december 2002.

I samband med byggnationen av vindslägenheterna genomfördes ett antal tilläggsentreprenader som bestod i flyttning av lägenhetsförråd från vinden till källaren, upprustning av källare samt utbyte av takplåt. Vidare byttes hissmotor och hisskorgen renoverades. Trapphuset målades om och en spolplatta för tvätt av bilar anlades i garaget.

Under 2003 genomfördes en renovering av fönster på utsidan av norrfasaden.

2004 installerades en ventilationsanläggning i lokalen närmast nedfarten till garaget..

Balkonger monterades till lägenheterna mot norr (gårdssidan) under 2006. En extra avgift tas ut från medlemmar med balkong för framtida underhållsinsatser på balkongerna. Utgångspunkten är att inga kostnader rörande balkonger ska belasta föreningen, varken nu eller framgent.

Byte av vitvaror genomfördes i föreningens hyreslägenhet under 2006. Vidare byttes fastighetens entréport mot gatan 2006 och ersattes med en ny.

En fördjupad undersökning har genomförts beträffande gårdsbjälklagets kondition över garaget. Undersökningen genomfördes i två omgångar av Cement- och betongforskningsinstitutet (CBI). Utlåtandet från undersökningen gav vid hand att bjälklaget är i god teknisk kondition. Tre åtgärds punkter noterades i protokollet från undersökningen, tätning mellan gårdsbjälklag och huskropp, tätning kring uppgång från garage till gården samt utbyte av dagvattenbrunnar på gården. Samtliga punkter åtgärdades under våren 2007. Utöver angivna åtgärder gjordes en förbättring av rampen ner till garaget.

2008/09 utfördes radonmätningar i fastigheten. Nya mätningar av radon gjordes 2016/17. Samtliga uppmätta värden understiger satta gränsvärden för radon med god marginal.

En total genomgång och uppgradering av el installationer, kablar och armaturer, påbörjades 2008 och färdigställdes 2009 i fastighetens gemensamma utrymmen, lokaler och i garaget.

2009 gjordes en ytrenovering av hyreslägenheten som kompletterades och färdigställdes 2010. 2010 inreddes ett rum i källaren för uppställning av cyklar. Vidare byttes samtliga belysningsarmaturer i entré och i trapphuset. Ett plåttak monterades på byggnaden som utgör evakueringsväg från garaget upp till innergården.

Under 2011 renoverades samtliga fönster utvändigt på fastighetens söderfasad, mot gatan. Anslutning av takplåt mot intilliggande fastighet åtgärdades samt reparerades samtliga stuprör.

2012 påbörjades utbyte av samtliga lägenheters entrédörrar till säkerhetsdörrar mot trapphuset. Förutom dörrar sattes postboxar upp för samtliga lägenheter i entréplanet och låssystemet byttes ut i fastighetens samtliga dörrar.

2013 färdigställdes bytet av lägenheternas entrédörrar, postboxar, målning, etc. Kostnaden fördelades och bokfördes 2012 och 2013. Två vattenskador åtgärdades, båda läckagen uppstod i vindslägenheten 1601. Under 2013 åtgärdades en skada vid takfoten omfattande plåtarbeten samt fasadputs.

Utbyte av båda tvättmaskinerna samt torktumlare genomfördes under 2014. Under året installerades även ett nytt pentry i en av lokalerna i gatuplanet. Reparation av stuprör och lackning av entréport utfördes under 2014.

2015 genomfördes spolning av samtliga spillvattenledningar, stammar samt servisledningar i lägenheter och lokaler med tillhörande ventilationsrör samt filmning av utvalda sektioner i källaren. Utifrån spolningen upprättades underhållsplan av MASAB (Maskinrensningsspecialisten AB) som anger omfattning och frekvens för framtida åtgärder. En upprustning av gården påbörjades som färdigställs under våren 2016. En renovering av taket gjordes, som omfattade reparation av tätskikt och plåtarbeten. Vidare kompletterades taket för att möta gällande krav för fallsäkerhet samt snöröjning. Kostnad för kompletteringar på taket tillkom utöver planerade underhållskostnader för 2015.

Under 2016 genomfördes en rengöring av ventiler och ventilationskanaler i samtliga lägenheter. Garaget renoverades, målning av källargolv samt målning av dörrar till allmänna utrymmen i trapphus utfördes under 2016.

Under 2017 genomfördes endast löpande underhåll samt åtgärdades en mindre vattenskada i bjälklaget mellan våning 1 och entréplanet.

2018 byttes pump i avloppet från tvättstugan. Ny mangel köptes också till tvättstugan. Samtliga elledningar i hyreslägenheten byttes ut. Fastigheten anslöts till STOKAB's stadsnät för bredband och TV under 2018. IP Only utförde installationen, avtalad hastighet in/ut är 1 000/1 000 Mbi/s. Avtal har tecknats med Viasat för bredband och TV. Kostnad för bredband ingår imedlemmarnas kvartalsavgifter till föreningen. Föreningen bekostade nya routrar till samtliga lägenheter i föreningen då dessa inte ingick i avtalet med Viasat.

En vattenläcka orsakad av problem med avvattning av takterass samt underliggande tätskikt åtgärdades under 2019. Bjälklag och tätskikt mellan takterass och underliggande lägenhet byttes ut och takterassen byggdes om. Skadan orsakades av utifrån kommande vatten som inte täcks av föreningens försäkring. Total kostnad för åtgärder av läckaget blev 385.365 kr inklusive provtryckning av takterass efter avslutat arbete. Kostnaderna belastar direkt föreningens resultat för 2019. 2019 byttes värmekablar i stuprören. Delar av plåttaket samt skorstenar målades om.

Brf Heleneborgsgatan 46
702000-8673

2020 byttes flera plattor samt slipades marmorgolvet i entrén. Ombyggnad av balkong vindsvåning färdigställdes efter läckage. Två laddplatser för bilar installerades i garaget. Hyreskostnad för garageplatser med möjlighet till laddning har fastställts till ordinarie hyra + 4800 kr per år och plats.

Under 2020 gjordes godkänd energideklaration av Saltsjö-Boo Verket.

En plan för renoverings- och underhållsinsatser uppdateras löpande för föreningen. Föreningen har som långsiktig målsättning att årligen reinvestera och förbättra fastigheten för ca 200.000 kr. Planen visar genomförda reinvesteringar och förbättringar under 2020 samt planerade aktiviteter 2021. Aktiviteter 2022-25 anger snarare en prioriteringsordning än en konkret plan. Planen bifogas årsredovisningen.

I sedvanlig ordning arrangerades två städdagar, en vår- och en höst städning i föreningen med tillfredsställande deltagande av föreningens medlemmar.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska situation är fortsatt god.

Under 2017 har medlemmarnas avgifter till föreningen sänkts med ett belopp som balanseras av en motsvarande höjning av avgiften för garageplatserna. Sänkningen fördelades enligt lägenheternas andelstal. Medlemmarnas avgifter har varit oförändrade sedan 1998. Föreningen har genomfört justeringar av hyresnivåerna för hyreslägenheten samt lokalerna i gatuplanet enligt indexuppräknning i gällande hyresavtal.

Gällande fastighetsbeskattning innebär att föreningen betalar en avgift på 1.400 kr per lägenhet som inkluderas i medlemmarnas nuvarande avgift till föreningen.

Totalt värde för föreningens placeringar i räntefond uppgick till 285 091 kr per 31 december 2020, se bifogad balansräkning.

Föreningen är förhållandevis lågt belånad, 1 832 500 kr. Lånet är placerat i Nordea och löper med bunden ränta 1,10 % fram till 2024-09-18. Lånet amorteras årligen med 50 000 kr.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad via Trygg Hansa. Föreningens försäkring omfattar även bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättshavare.

Inga avgiftshöjningar gjordes under 2020.

Styrelse

Thomas Lind	ledamot/ordförande/sekreterare
Johan Bengtsson	ledamot/kassör
Pia Ohlén	ledamot/ansvarig område inre
Inger Dovlin	ledamot/ansvarig medlemmar och lokaler
Tatjana Alexandersson	ledamot/ansvarig område yttre
Alexander Ringström	ledamot
Martin Odhelius	suppleant
Amelie Geijer Åstrand	suppleant
Pia Ohlén	suppleant

Revisor Fredrik Larsson

Revisorssuppleant Göran Linnros

Valberedning Klara Tjäder

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 012	998	996	994	995
Resultat	61	-237	168	266	129
Balansomslutning	21486	21 576	21 709	21 604	21 416
Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Soliditet. Eget kapital/ Summa tillgångar	90%	89%	90%	89%	89%
Eget kapital per kvm boyta	11 965	11 927	12 075	11 970	11 806
Lån per kvm boyta	1 134	1 165	1 195	1 227	1 250
Omsättning per kvm boyta	626	618	616	615	615

Resultatdisposition

Till stämmans förfogande står:

Årets överskott	61 419
Balanserat underskott	<u>-1 015 902</u>
	-954 483

Styrelsen föreslår att det balanserade underskottet
balanseras i ny räkning -954 483

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

RESULTATRÄKNING	2020	2019
Rörelseintäkter		
Årsavgifter/hyror	1 012 267	998 216
Rörelsekostnader		
Allmänna omkostnader Not 1	-99 997	-98 376
Stockholms Fastighetsägareförening	-5 184	-5 142
Vatten & avlopp	-45 644	-43 473
Fjärrvärme	-252 414	-271 023
Elektricitet	-25 832	-27 404
Kabel TV	-59 700	-66 313
Renhållning	-15 389	-14 222
Reparationer Not 2	-247 908	-529 437
Hiss	-23 423	-14 567
Försäkringar	-67 089	-55 451
Summa	<u>-842 580</u>	<u>-1 125 408</u>
Avskrivningar		
Byggnad	-6 835	-6 835
Summa	<u>-6 835</u>	<u>-6 835</u>
Räntor		
Räntekostnader	-26 695	-30 255
Summa	<u>-26 695</u>	<u>-30 255</u>
Skatter		
Kommunal fastighetsavgift	-31 438	-30 294
Statlig fastighetsskatt	-43 300	-43 300
Summa skatter	<u>-74 738</u>	<u>-73 594</u>
RESULTAT	61 419	-237 876

Brf Heleneborgsgatan 46
702000-8673

BALANSRÄKNING	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Egen lägenhet	250 000	250 000
Byggnad	Not 3 225 386	232 221
Mark	20 138 000	20 138 000
Summa anläggningstillgångar	20 613 386	20 620 221
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	35 172	14 296
Fordran skattebidrag billaddare	24 437	0
Fondandelar	285 091	283 247
Bank	528 840	658 457
Summa omsättningstillgångar	873 540	956 000
SUMMA TILLGÅNGAR	21 486 926	21 576 221
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	200 814	200 814
Uppskrivningsfond	19 838 000	19 838 000
Fond yttre underhåll	123 624	123 624
Summa bundet eget kapital	20 162 438	20 162 438
Fritt eget kapital		
Dispositionsfond	128 236	128 236
Ingående balanserat resultat	-1 015 902	-778 026
Årets resultat	61 419	-237 876
Utgående balanserat resultat	-954 483	-1 015 902
Summa fritt eget kapital	-826 247	-887 666
Summa eget kapital	19 336 191	19 274 772
Långfristiga skulder	Not 5 1 832 500	1 882 500
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	138 881	250 320
Upplupna räntor	4 311	5 233
Förskottshyror	175 043	163 396
Summa kortfristiga skulder	318 235	418 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 486 926	21 576 221

NOTER

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Not 1 Allmänna omkostnader innefattar	2020	2019
Redovisning	-27 852	-27 320
Trapphusstädning	-27 000	-27 000
Snöskottning	-9 389	-15 902
Övriga fastighetskostnader	-35 756	-28 154
	<u>-99 997</u>	<u>-98 376</u>

Not 2 Reparationer

	2019
Värmekabel	-31 625
Takmålning skorstenar	-48 375
Balkongrenovering, vattenläckage	-362 265
Provtryckning takterras	-23 370
Diverse	-63 802
	<u>-529 437</u>

	2020
Slamsugning garaget	-13 738
Slamsugning lägenheterna	-39 375
Slamsugning gårdsbrunnarna	-28 750
Slipning marmorgolv entrén	-50 638
Balkongrenovering, vattenläckage	-27 875
Spegel garaget	-22 683
2 laddplatser garaget	-48 875
Statsbidrag 50% för laddplatserna	+ 24 437
Diverse	-40 411
	<u>-247 908</u>

Brf Heleneborgsgatan 46
702000-8673

Not 3 Byggnader och mark

För att inte redovisa negativt Eget Kapital har fastighetens mark 2014-12-31 bokförts till dåvarande taxeringsvärdet 20 138 000 kr. Motkonto i Bundet Eget Kapital: Uppskrivningsfond.

Taxeringsvärde fastighet:	2020	2019
Byggnad	18 436 000	18 436 000
Mark	<u>37 494 000</u>	<u>37 494 000</u>
Summa	55 930 000	55 930 000

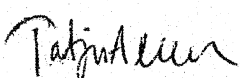
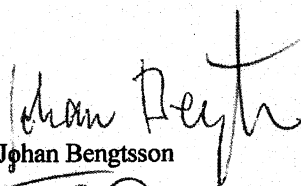
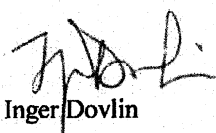
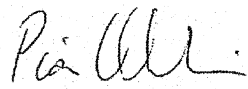

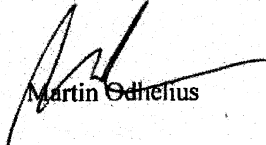
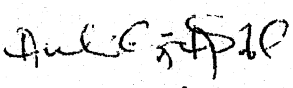

Not 4 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020	2019
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	3 244 000	3 244 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 5 Långfristigt lån

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, fast ränta 1,10%, förfallodag 2024-09-18	1 832 500	1 882 500

Stockholm 2021-03-07

 Tatjana Alexandersson	 Johan Bengtsson	 Inger Dovlin
 Pia Ohlén	 Thomas Lind	 Martin Odhelius
 Amelie Geijer Åstrand	 Alexander Ringström	

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Heleneborgsgatan 46 Orgnr 702000-8673

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Heleneborgsgatan 46, räkenskapsår 2020 och bedömer att denna upprättats enligt god redovisningssed.

Inga felaktigheter har identifierats. Jag finner att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020, och av föreningens finansiella resultat för året.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för räkenskapsåret 2020.

Jag uppfattar vidare att styrelsens ledamöter i allt väsentligt handlat enligt föreningens stadgar, och tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm 2021-04-28



Fredrik Larsson