

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hornsgatan 70

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kjell Johan Fredrik Helgesson	Ordförande
Christoffer Per Gunnar Nordenlöw	Ledamot
Dick Morgan Micael Sundberg	Ledamot
Bengt Filip Williamsson	Ledamot

Annie Linnéa Milena Andreasson	Suppleant
Catharina Maud Anna Wingårdh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Erik Forsberg	Ordinarie Extern	PROJF Consulting AB
-------------------	------------------	---------------------

Valberedning

Johan Lekberg
Andreas Rademark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gropen 22		Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

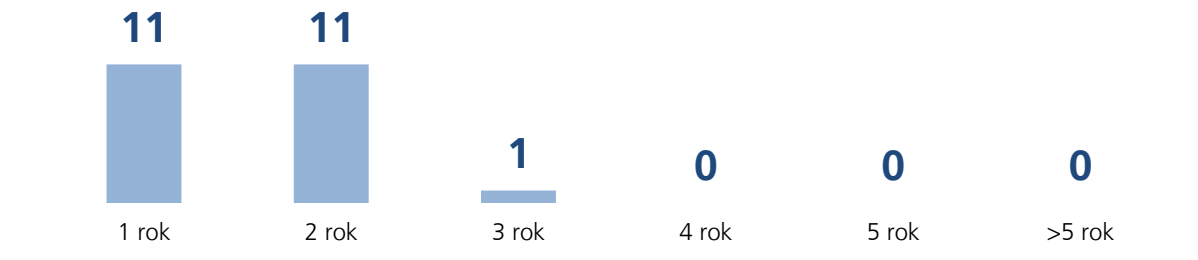
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 708 m², varav 1 370 m² utgör lägenhetsyta och 338 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bar	67 m ²	3 år
Skönhetsvård	271 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Godkänd OVK	2020	Klart 2020
Ny torktumlare	2018	Klart 2018
Renovering av hissmotor	2018	Klart 2018
Byte av fastighetsboxar	2018	Klart 2018
Målning av hiss inkl. schakt	2017	Klart 2017
Ommålning och förbättringsmålning av yttertak	2016	Klart 2016
Renovering och ommålning av entréport	2015	Klart 2015
Installation av fibernätverk	2015 - 2016	Klart 2016
Reparation del av fasad mot Hornsgatan	2013	Klart 2013
Reparation del av vägg och fasad mot Brännkyrkagatan	2013	Klart 2013
Renovering av trapphusen	2013 - 2016	Klart 2016
Råvinden ombyggd till lägenhet med terrass vån 4	2012	Klart 2012
Omläggning av tak på 70A, gjordes i samband med att råvinden byggdes om till lägenhet	2012	Klart 2012
Nytt tätskikt gården	2008	Klart 2008
Nyinstallation av värmekabel	2008	Klart 2008
Nybyggnation av terrass till befintlig lägenhet vån 6	2008	Klart 2008
Nyinstallation hiss	1994	Klart 1994
Rörstambyte	1994	Klart 1994
Elstambyte	1994	Klart 1994
Omputsning av fasad	1994	Klart 1994
Nya balkonger	1994	Klart 1994
Renovering av balkonger	1994	Klart 1994
Omläggning av tak	1994	Klart 1994

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Personhiss, underhåll och service	Hissen AB
Plåtarbeten och snöröjning tak	AW Jonaessons Bleck-&Plåtslageri AB
Städning	Evident Clean AB
Personhiss Årlig besiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Grovavfall, kartong, elavfall m m	SUEZ
Hushålls- och matavfall	Stockholm Vatten och Avfall
Ventilation	Svensk Ventilationsservice SV AB
Tvättstuga, underhåll och service	Entema AB

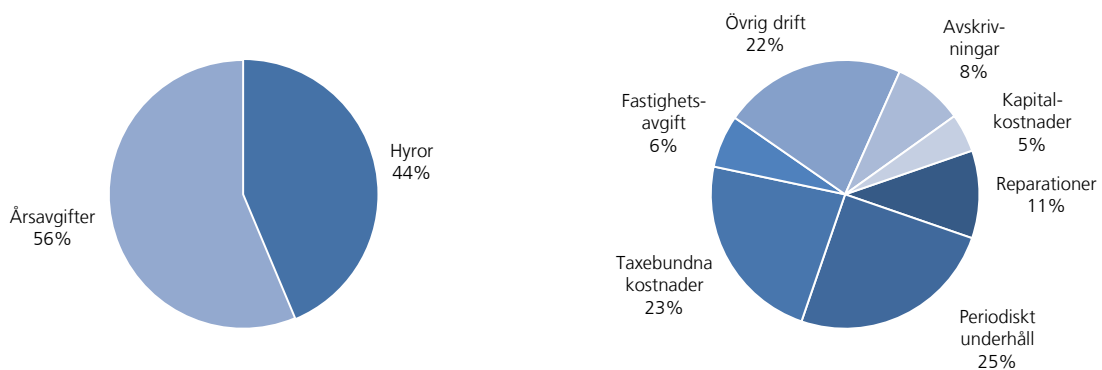
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara i balans och sköts utifrån ett långsiktigt perspektiv avseende fortlöpande underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 640 991	1 336 032
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 699 550	1 716 451
Finansiella intäkter	69	76
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 003
Ökning av kortfristiga skulder	103 743	142 984
	1 803 362	1 862 514
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 545 447	1 292 052
Finansiella kostnader	82 645	91 903
Ökning av kortfristiga fordringar	16 158	0
Minskning av långfristiga skulder	0	173 600
	1 644 249	1 557 555
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 800 104	1 640 991
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	159 113	304 959

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin har satt en stor prägel på verksamhetsåret. De restriktioner som infördes för att minska smittspridningen har bland annat inneburit ekonomiska påfrestningar för de verksamheter som hyr föreningens lokaler. Föreningen har fört en kontinuerlig dialog med verksamheterna och har stått redo att erbjuda uppskov med lokalhyran vid behov.

Under året drabbades föreningen av en vattenläcka på grund av ett skadat ytskikt på innergården. Vattnet orsakade skador på den ena hyreslokalen vilket inneburit oförutsedda utgifter för reparation, sanering och återställning av lokalen, samt kompensation i form av en reducerad lokalhyra under denna period. Utöver detta har ett antal planerade underhållsåtgärder genomförts, däribland åtgärder för att uppnå en godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt en brandskyddsbesiktning av fastigheten.

Föreningens ekonomi bedöms fortsatt stå på en solid grund.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	702	702	702	702
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 207	2 175	2 082	2 052
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 034	7 034	7 161	7 287
Elkostnad/m ² totalyta	35	45	42	38
Värmekostnad/m ² totalyta	140	146	142	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	21	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	54	30	28
Soliditet (%)	72	73	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-78	183	338	334
Nettoomsättning (tkr)	1 684	1 702	1 667	1 671

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 370 m² bostäder och 338 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 680 000	0	0	25 680 000
Fond för yttre underhåll	489 093	179 900	-262 438	571 631
S:a bundet eget kapital	26 169 093	179 900	-262 438	26 251 631
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	643 217	-179 900	445 438	377 680
Årets resultat	-78 045	-78 045	-183 000	183 000
S:a fritt eget kapital	565 173	-257 945	262 438	560 679
S:a eget kapital	26 734 266	-78 045	0	26 812 310

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-78 045
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	823 118
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 900
summa balanserat resultat	565 173

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

444 154
1 009 327

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 683 785	1 701 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 765	14 602
Summa rörelseintäkter		1 699 550	1 716 451
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 395 600	-1 126 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 167	-127 530
Personalkostnader	Not 6	-9 680	-37 630
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 573	-149 573
Summa rörelsekostnader		-1 695 019	-1 441 624
RÖRELSERESULTAT		4 531	274 827
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 645	-91 903
Summa finansiella poster		-82 576	-91 827
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-78 045	183 000
ÅRETS RESULTAT		-78 045	183 000

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	35 086 381	35 235 954
Summa materiella anläggningstillgångar	35 086 381	35 235 954
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 086 381	35 235 954
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 685	200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 821 812	1 649 026
Summa kortfristiga fordringar	1 824 497	1 649 226
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1	1
Summa kassa och bank	1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 824 498	1 649 227
SUMMA TILLGÅNGAR	36 910 879	36 885 180

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 680 000	25 680 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	489 093	571 631
Summa bundet eget kapital		26 169 093	26 251 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		643 217	377 680
Årets resultat		-78 045	183 000
Summa fritt eget kapital		565 173	560 679
SUMMA EGET KAPITAL		26 734 266	26 812 310
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 636 450	9 636 450
Leverantörsskulder		152 805	124 179
Skatteskulder		36 187	21 802
Övriga skulder		134 526	134 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	216 645	155 913
Summa kortfristiga skulder		10 176 613	10 072 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 910 879	36 885 180

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	333 år	333 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Yttre anläggningar	15 år	15 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	961 848	961 848
Hyror lokaler	745 824	735 204
Hysesrabatt	-24 951	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 064	4 792
Öresutjämning	-1	5
	1 683 785	1 701 849

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	9 765	8 602
Övriga intäkter	6 000	6 000
	15 765	14 602

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	55 617	54 364
	Fastighetskötsel beställning	1 382	1 422
	Snöröjning/sandning	5 413	14 826
	Städning entreprenad	69 897	68 121
	Hissbesiktning	2 700	1 281
	Gemensamma utrymmen	0	2 670
	Sophantering	0	2 619
	Serviceavtal	14 989	12 212
	Förbrukningsmateriel	2 195	3 644
	Störningsjour och larm	3 256	0
	Brandskydd	21 693	0
	Fordon	0	406
		177 142	161 565
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	5 666
	Lokaler	98 141	0
	Gemensamma utrymmen	6 500	0
	Tvättstuga	12 585	7 601
	VVS	4 785	53 808
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 163
	Ventilation	0	23 081
	Elinstallationer	4 728	8 761
	Hiss	3 482	4 247
	Tak	0	4 065
	Fasad	18 051	0
	Mark/gård/utemiljö	34 109	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 938	3 581
		188 319	121 973
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	19 125
	Värmeanläggning	7 958	0
	Ventilation	436 196	243 313
		444 154	262 438
	Taxebundna kostnader		
	El	60 115	77 443
	Värme	238 735	249 918
	Vatten	64 475	36 353
	Sophämtning/renhållning	46 295	43 278
		409 620	406 992
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 624	35 379
	Bredband	27 324	27 324
		63 948	62 703
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 417	111 221
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 395 600	1 126 892

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	269	899
	Juridiska åtgärder	0	22 344
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Hysesförluster	16 116	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 375	9 375
	Föreningskostnader	438	2 538
	Styrelseomkostnader	3 272	6 895
	Fritids- och trivselkostnader	1 017	1 500
	Förvaltningsarvode	72 648	71 544
	Administration	763	1 883
	Konsultarvode	25 075	0
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 560
		140 167	127 530

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	7 400	28 600
	Sociala kostnader	2 280	9 030
		9 680	37 630

På grund av felaktig bokföring under 2019 innebär det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	81 446	81 446
	Förbättringar	68 127	68 127
		149 573	149 573

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	37 421 814	37 421 814	
	Utgående anskaffningsvärde	37 421 814	37 421 814	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-2 185 860	-2 036 288	
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 573	-149 573	
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 335 433	-2 185 860	
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 086 381	35 235 954	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 095 100	9 095 100	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	26 120 000	26 120 000	
	Taxeringsvärde mark	33 835 000	33 835 000	
		59 955 000	59 955 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	52 000 000	52 000 000	
	Lokaler	7 955 000	7 955 000	
		59 955 000	59 955 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	21 709	8 036	
	Klientmedel hos SBC	1 800 103	1 640 990	
		1 821 812	1 649 026	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	571 631	391 731	
	Reservering enligt stadgar	179 900	179 900	
	Reservering enligt stämmobeslut	-262 438	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	489 093	571 631	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Nordea	0,378 %	9 636 450	9 636 450
	Summa skulder till kreditinstitut		9 636 450	9 636 450
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 636 450	-9 636 450
			0	0
				Villkors- ändringsdag
				2021-11-09

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 636 450 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 625 000	14 625 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	27 500	47 600
	Sociala avgifter	8 640	15 000
	Ränta	5 363	12 055
	Avgifter och hyror	175 142	81 258
		216 645	155 913

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Kjell Johan Fredrik Helgesson
Ordförande

Christoffer Per Gunnar Nordenlöw
Ledamot

Dick Morgan Micael Sundberg
Ledamot

Bengt Filip Williamsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Jan-Erik Forsberg
Extern revisor