

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 30

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

För 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 2000-02-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-09 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

Linnea Anna Olsén	Ordförande
Caroline Brix	Ledamot
Isabella Lundgren	Ledamot
Magnus Tappert	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Per-Olof Larsson	Ordinarie Intern	
Mattias Hallberg	Intern Suppleant	Avgått

Valberedning

Viktor Strömberg
Magnus Tappert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mullvaden Andra 30	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2035.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

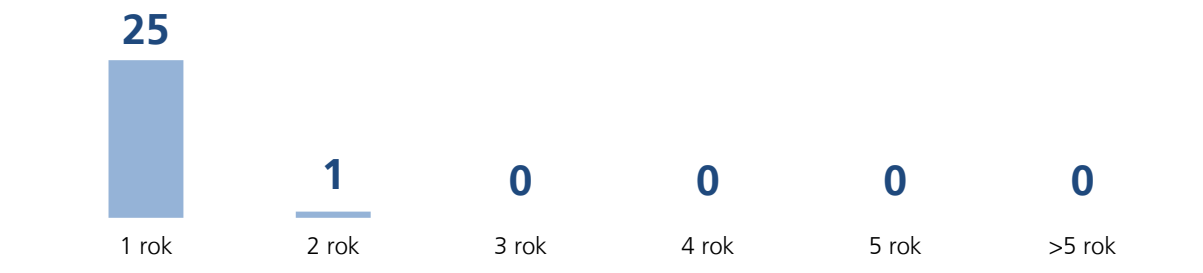
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 696 m², varav 696 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Verkstad

Kommentar

På vinden.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörstambyte	2018	
Elstambyte	2018 - 2019	Ink uppdatering av el i samtliga lgh
Nytt torkskåp	2016	
Reparation av styrventil i fjärrvärmesystemet	2015	
Asfaltering av innergård	2012	
Renovering av fasad mot gård	2010	
Fuktsanering av källare	2009 - 2010	
Tvättstuga	2005	Nybygge av tvättstuga
Rörstambyte	1970 - 1971	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte fjärrvärmecentral	2021-2022	Funkar, men gammal undercentral
Fönsterbyte	2021-2022	Prel

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem (fram till 2021)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil och vi har en stor kassa som möjliggör att hantera oförutsedda utgifter utan problem. Belåningen är lite hög och därför göra löpande amorteringar. I framtiden avser styrelsen göra en bedömning ifall man kan göra en större engångsamortering och istället ha en mindre kassa. I nuläget finns dock fortfarande vissa osäkerhetsfaktorer kopplat till stambytesföretagets konkurs och framtida underhållsbehov som gör det fördelaktigt att behålla likvida medel.

För att en god balans mellan avgifter och löpande utgifter samt avskrivningar ska uppnås behöver föreningen fortsätta att jobba med kostnadsbesparingar och/eller avgiftshöjningar.

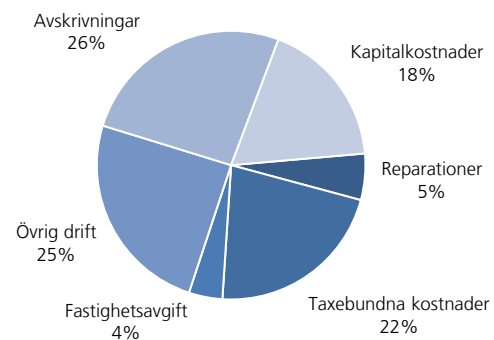
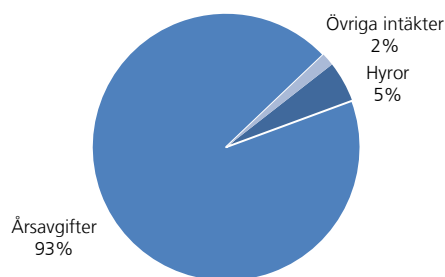
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	761 704	873 891
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	780 132	846 877
Finansiella intäkter	29	53
Minskning kortfristiga fordringar	0	434 611
	780 161	1 281 541
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	511 732	827 635
Finansiella kostnader	163 019	152 874
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	324 139
Ökning av kortfristiga fordringar	68 578	0
Minskning av långfristiga skulder	66 770	25 000
Minskning av kortfristiga skulder	150 498	64 079
	960 598	1 393 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	581 267	761 704
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-180 437	-112 187

*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

Under 2020 har verksamheten fortskridit enligt plan. Under våren var vi tvungna att ta ned ett träd på innergården vilket innebar en oförutsedd kostnad. Föreningen har även efter moget övervägande monterat ned sopkarusellen och ersatt den en sopcentral där hushållsavfall och matavfall sorteras separat. Utöver det har förhandlingar med konkursförvaltaren för konkursen av Rydbergs Bygg som var totalt entreprenör för stambytet 2018/19 fortgått.

Under året fick styrelsen också jobba en hel del med att göra klart övergången till K3 regelverket för bokslut, men nu är det helt färdigställt.

COVID situationen gjorde att det var svårt att genomföra en föreningsstämma i tid och därför blev den mycket försenad, något styrelsen beklagar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 082	1 041	1 009	1 021
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 751	1 599	1 186	1 328
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 051	15 150	15 255	3 331
Elkostnad/m ² totalyta	38	39	44	47
Värmekostnad/m ² totalyta	168	185	163	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	44	43	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	234	220	162	46
Soliditet (%)	37	37	38	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-131	-336	-648	-907
Nettoomsättning (tkr)	768	737	703	714

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 696 m² bostäder.

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	10 068 330	0	0	10 068 330
Upplåtelseavgifter	45 725	0	0	45 725
Fond för yttre underhåll	218 045	70 200	-17 863	165 708
S:a bundet eget kapital	10 332 100	70 200	-17 863	10 279 763
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 239 941	-70 200	-317 970	-3 851 771
Årets resultat	-131 057	-131 057	335 833	-335 833
S:a ansamlad förlust	-4 370 997	-201 257	17 863	-4 187 604
S:a eget kapital	5 961 103	-131 057	0	6 092 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-131 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 169 741
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 200
summa balanserat resultat	-4 370 998

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 370 998
----------------------------------	-------------------

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	768 131	736 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 001	110 320
Summa rörelseintäkter		780 132	846 877
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-438 998	-615 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 053	-111 092
Personalkostnader	Not 6	-44 681	-101 456
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 466	-202 253
Summa rörelsekostnader		-748 198	-1 029 888
RÖRELSERESULTAT		31 934	-183 012
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 019	-152 874
Summa finansiella poster		-162 990	-152 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-131 057	-335 833
ÅRETS RESULTAT		-131 057	-335 833

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	15 633 315	15 869 781
Summa materiella anläggningstillgångar		15 633 315	15 869 781
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 633 315	15 869 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	654 321	766 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	32 102	31 652
Summa kortfristiga fordringar		686 424	798 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		686 424	798 282
SUMMA TILLGÅNGAR		16 319 739	16 668 063

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 114 055	10 114 055
Fond för yttre underhåll	Not 11	218 045	165 708
Summa bundet eget kapital		10 332 100	10 279 763
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 239 941	-3 851 771
Årets resultat		-131 057	-335 833
Summa ansamlad förlust		-4 370 997	-4 187 604
SUMMA EGET KAPITAL		5 961 103	6 092 159
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 081 870	10 138 640
Summa långfristiga skulder		6 081 870	10 138 640
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 062 360	72 360
Leverantörsskulder		45 338	182 047
Skatteskulder		2 108	1 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	166 960	181 375
Summa kortfristiga skulder		4 276 766	437 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 319 739	16 668 063

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	60 år	60 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar/portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Utemiljö	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	729 577	701 404
Hyror bostäder	38 520	35 176
Öresutjämnning	34	-24
	768 131	736 557

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	110 320
Övriga intäkter	12 001	0
	12 001	110 320

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 250	0
	Snöröjning/sandning	7 375	0
	Städning entreprenad	0	14 625
	Myndighetstillsyn	3 000	0
	Gård	1 631	377
	Förbrukningsmateriel	1 360	3 330
		34 616	18 332
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	64 404
	Brf Lägenheter	0	8 700
	Gemensamma utrymmen	23 185	0
	Tvättstuga	9 359	1 855
	Lås	842	551
	VVS	17 500	6 384
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 530
	Elinstallationer	0	12 142
	Tak	0	37 500
	Vattenskada	0	110 320
		50 886	245 385
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	17 863
		0	17 863
	Taxebundna kostnader		
	El	26 250	27 418
	Värme	116 878	128 898
	Vatten	32 010	30 491
	Sophämtning/renhållning	24 056	26 378
		199 194	213 185
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 944	20 702
	Tomträttsavgäld	78 000	58 500
	Kabel-TV	7 204	5 318
		117 148	84 520
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 154	35 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	438 998	615 087
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	-86 938	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 225	15 225
	Föreningskostnader	530	835
	Styrelseomkostnader	1 836	1 296
	Fritids- och trivselkostnader	0	538
	Förvaltningsarvode	72 812	71 704
	Förvaltningsarvodena övriga	10 625	0
	Administration	2 862	969
	Konsultarvode	9 750	18 825
		28 053	111 092

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 000	77 200
	Sociala kostnader	10 681	24 256
		44 681	101 456
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	76 361	76 407
	Yttertak K3	8 913	8 913
	Fasader/balkonger K3	13 381	13 381
	Fönster/dörrar och portar K3	13 904	13 904
	Stomkomplettering förening K3	17 128	17 128
	Stomkomplettering medlem K3	0	0
	Stamledningar VA K3	47 876	9 680
	Värmesystem K3	14 987	14 987
	Luftbehandlingssystem K3	3 746	3 746
	Fastighetsel inkl. svagström K3	27 962	31 899
	Utemiljö allmänt K3	12 209	12 209
		236 466	202 253
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 698 420	10 709 509
	Nyanskaffningar	0	6 988 911
	Utgående anskaffningsvärde	17 698 420	17 698 420
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 828 639	-1 626 386
	Årets avskrivningar enligt plan	-236 466	-202 253
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 065 105	-1 828 639
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 633 315	15 869 781
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
		23 400 000	23 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 400 000	23 400 000
		23 400 000	23 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	322	479
	Klientmedel hos SBC	581 267	761 704
	Inkasso	3 009	3 009
	Fordringar	1 438	1 438
	Fordringar kreditfakturor	68 285	0
		654 321	766 630

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Kabel-TV	1 806	1 801
	Markhyra/vägavgift/avgäld	19 500	19 500
	Försäkring	10 796	10 351
		32 102	31 652

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	165 708	95 508
	Reservering enligt stadgar	70 200	70 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-17 863	0
	Vid årets slut	218 045	165 708

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,550 %	4 000 000	4 000 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,550 %	2 219 230	2 236 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,700 %	3 925 000	3 975 000	2024-04-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 144 230	10 211 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 062 360	-72 360	
			6 081 870	10 138 640	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 592 430 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 236 000	10 236 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	37 000	40 000
	Sociala avgifter	11 625	12 568
	Ränta	20 452	20 774
	Avgifter och hyror	71 314	81 927
	Sophämtning	3 360	4 401
	Vatten	5 340	5 093
	Värme	15 309	14 660
	El	2 560	1 952
		166 960	181 375

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Linnea Anna Olsén
Ordförande

Caroline Brix
Ledamot

Isabella Lundgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Carina Toresson
Extern revisor

Per-Olof Larsson
Intern revisor