

## Signera årsredovisning - Botema

### Signed text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 4-2020041622088283-annualreport.pdf

Storlek: 257379 byte

Hashvärde SHA256:

599009d8795d93344f3d012278af2a67e07b1d9f9d60d926722fb14f6632d3de

*The original file and all signatures are attached to this PDF.*

*To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

### Signed by 6:

**David Ingvar Sunnerfors**

Signed with BankID 2020-04-16 20:55 BankID Ref: a83ad90f-f013-4249-8a60-00a566f26307

**Carmen Georgeta Stefan**

Signed with BankID 2020-04-16 21:32 BankID Ref: 6a96e0ce-1fba-4d00-9563-accb84e06268

**Anna Karolina Renhed**

Signed with BankID 2020-04-17 10:09 BankID Ref: 73f49975-37b0-4a1d-856a-094b8387b817

**Helena Jönsson**

Signed with BankID 2020-04-21 15:29 BankID Ref: bd81a8a7-54e1-465d-984f-19cb2ae007e4

**Bengt Anders Wickström**

Signed with BankID 2020-04-22 21:22 BankID Ref: 53c45e68-ac63-4f0d-b664-69a3133d32c7

**Brita Schumacher**

Signed with BankID 2020-04-23 08:52 BankID Ref: 41638526-32c0-4dab-867d-87bd41164ef5

# **Årsredovisning**

**för**

## **BRF Svejik**

769605-3144

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Svejik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

### Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Höken 29 med adress Östgötagatan 32 i Katarina församling, omfattande 41 lägenheter och fyra lokaler.

### Fakta om vår fastighet

Huset uppfördes 1930/1931 och ritades av arkitekt Ture Sellman. Fastigheten är kulturklassad i näst högsta graden och exempel på tidig modernism. Det är byggt i putsat tegel med stomme i betong. Fönstren är original med valsade glas. I trapphuset finns en målning som visar hur kvarteret såg ut på 20-talet. Byggherren 1930 var Fastighets AB Labor och byggmästaren hette B E Bärlin.

Runt 1990 gjordes en yttre upprustning av fasaden och fönstren målades om. Huset blev då ljusgult och fick vita fönstersnickrier. En större upprustning och ombyggnation genomfördes hösten 1995 och våren 1996. Vid denna renovering byttes yttertak, elsystem, vatten och avlopp, lägenhetsdörrar, kök- och badrum totalrenoverades. Tak sänktes för att ge plats åt ventilation och kablar. Lägenheterna ljudisolerades också i tak och vägg mot grannlägenheter. En ny tvättstuga byggdes och i källaren gjordes utrymmen för lägenhetsförråd. I samband med ombyggnaden iordningsställdes också tre vindslägenheter, en på våning fem samt två på våning sex.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

### Byggnadsår och ytor

I juni 2000 förvärvades fastigheten Höken 29 av Brf Svejik efter initiativ av de boende i huset. Inledande förhandlingar med dåvarande fastighetsägaren Drott började redan hösten 1999. I köpet ingick också marken som har en yta på drygt 500 kvadratmeter.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Fastigheten omfattar totalt yta på 2 047 kvm, varav 1 744 kvm avser bostäder samt 303 kvm avser lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Inredningsbutik	134 kvm	2023-09-30
Restaurang	115 kvm	2022-09-30
Fotograf-studio	33 kvm	2023-09-30
Bokhandel	21 kvm	2021-09-30

### **Väsentliga händelser under verksamhetsåret**

Styrelsen följer en underhållsplan och förutom löpande underhåll har styrelsen under 2019:

- genomfört en omfattande fönsterrenovering i samtliga lägenheter inklusive trapphusbalkonger
- förberett arbetet med att uppdatera Energideklarationen inkl OVK och Radonmätning
- översyn av placering av restaurangens ventilationssystem
- genomfört rensning i källargångarna, cykel- och barnvagnsförrådet
- påbörjat översyn av föreningens avtal
- renoverat betongplattan i hissen
- omförhandlat lokalhyresavtal
- uppdaterat ordningsregler

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande uppdrag har skötts av TekAB:

- Teknisk förvaltning

### **Medlemsinformation**

Antalet lägenheter i föreningen är 41 st och under året har fyra lägenheter överlåtits. Vid en överlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift.

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Antalet medlemmar vid räkenskapsbörjan: 50 st

Antalet tillkommande medlemmar under året: 6 st

Antalet frånträdande medlemmar under räkenskapsåret: 5 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

### **Styrelsen**

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening. Styrelsen har under året haft fem protokollförda möten och haft följande sammansättning;

*2019-01-01--2019-05-27*

Karolina Renhed, Ledamot (Ordförande)  
Andreas Andersson, Ledamot  
Victoria Engdahl, Ledamot  
David Sunnerfors, Ledamot  
Anders Wickström, Ledamot  
Helena Jönsson, Ledamot  
Markus Sjöberg, Suppleant  
Carmen Stefan, Suppleant

*2019-05-27--2019-12-31*

Karolina Renhed, Ledamot (Ordförande)  
Carmen Stefan, Ledamot  
David Sunnerfors, Ledamot  
Anders Wickström, Ledamot  
Helena Jönsson, Ledamot  
Victoria Engdahl, Suppleant  
Catarina Hasslev, Suppleant

### **Revisor**

Fram till föreningsstämman: Jörgen Schumacher  
Efter föreningsstämman: Brita Schumacher

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019.

### **Föreningens ekonomi**

#### *Årets resultat*

Föreningen har ett positivt kassaflöde på 406 924 kr i den löpande verksamheten. Föreningen redovisar trots det ett negativt resultat, orsakat i första hand av fönsterreoveringen och i andra hand av avskrivningarna på fastigheten, totalt 1 761 098 kr. Årets resultat framgår i resultaträkningen.

#### *Årsavgifter*

Avgifterna för föreningens bostäder har under året varit oförändrade.

#### *Lån*

Föreningen hade i slutet av 2019 tre stycken lån hos Nordea Hypotek om sammanlagt 8 816 580 kr varav ett nytt lån på 800 000 kr. Det nya lånet på 800 000 kr har tagits för att finansiera den genomförda fönsterreoveringen samt den kommande fasadreparationen. Det nya lånet löstes i januari 2020. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

### Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 600	1 533	1 488	1 498	1 426
Resultat efter finansiella poster	-1 761	-205	-299	-33	-908
Soliditet (%)	76,0	80,0	80,0	81,0	81,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	424	425	425	425	390
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	5 055	4 138	4 138	4 138	4 192

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	27 837 768	6 409 549	-2 504 649	-204 559	<b>31 538 109</b>
Disp av föreg års resultat			-204 559	204 559	<b>0</b>
Förändring under året				-1 761 097	<b>-1 761 097</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 837 768</b>	<b>6 409 549</b>	<b>-2 709 208</b>	<b>-1 761 097</b>	<b>29 777 012</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 709 208
årets förlust	-1 761 098
	<b>-4 470 306</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 470 306
	<b>-4 470 306</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 600 167	1 532 828
Övriga rörelseintäkter	2	23 812	45 872
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 623 979</b>	<b>1 578 700</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 263 698	-737 362
Driftskostnader	4	-447 306	-373 340
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-120 634	-140 025
Personalkostnader	6	-77 334	-72 744
Avskrivningar	7	-411 206	-411 206
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 320 178</b>	<b>-1 734 677</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 696 199</b>	<b>-155 977</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 899	-48 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 899</b>	<b>-48 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 761 098</b>	<b>-204 559</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 761 098</b>	<b>-204 559</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	37 750 405	38 161 611
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 750 405</b>	<b>38 161 611</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 750 405</b>	<b>38 161 611</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 756	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 234	75 235
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 990</b>	<b>75 235</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 547 216	1 140 292
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 547 216</b>	<b>1 140 292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 596 206</b>	<b>1 215 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 346 611</b>	<b>39 377 138</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 247 317	34 247 317
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 247 317</b>	<b>34 247 317</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 709 208	-2 504 649
Årets resultat		-1 761 098	-204 559
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 470 306</b>	<b>-2 709 208</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 777 011</b>	<b>31 538 109</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 816 580	7 216 580
Övriga skulder		105 010	105 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 921 590</b>	<b>7 321 590</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		292 320	148 292
Skatteskulder		17 731	19 142
Övriga skulder		52 491	45 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 468	304 388
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>648 010</b>	<b>517 439</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 346 611</b>	<b>39 377 138</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag K2.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inte annat anges.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Standardförbättringar	100
Fönsterrenoveringar	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	738 601	741 116
Hyror lokaler	772 186	718 572
Fast.skatt	89 380	73 140
	<b>1 600 167</b>	<b>1 532 828</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 395	4 406
Övriga ersättningar och intäkter	2 137	25 186
Fettavskiljaren	16 280	16 280
	<b>23 812</b>	<b>45 872</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-1 821 372	-284 472
El	-45 868	-45 368
Värme	-275 935	-281 851
Vatten och avlopp	-58 443	-58 234
Sophämtning/renhållning	-29 534	-31 284
Källsortering	-32 545	-36 154
	<b>-2 263 697</b>	<b>-737 363</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-59 374	-67 307
Obl besiktningkost OVK,hiss	-5 365	-2 464
Hisservice	-27 679	-9 915
Fettavskiljare	-7 215	-5 929
Övriga fastighetskostnader	-16 413	-10 156
Sotning & brandskydd	0	-2 006
Fastighetsförsäkring	-36 439	-34 468
Anticimex	-21 156	-18 752
Kabel-tv	-12 139	-11 787
F-skötsel	-46 434	-32 023
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-145 837	-127 957
Bredband	-64 936	-50 577
Snöröjning	-4 320	0
	<b>-447 307</b>	<b>-373 341</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionsarvoden	-19 648	-14 799
Konsultarvoden	-24 982	-50 006
Fastighetsförvaltning	-62 270	-58 860
Möteskostnader	-6 292	-5 981
Bankkostnader	-7 442	-10 380
	<b>-120 634</b>	<b>-140 026</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	-58 584	-58 644
Sociala avgifter	-18 750	-14 100
	<b>-77 334</b>	<b>-72 744</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnad	-380 488	-380 488
Ombyggnad	-30 718	-30 718
	<b>-411 206</b>	<b>-411 206</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	42 276 500	42 276 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 276 500</b>	<b>42 276 500</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-4 472 293	-4 091 805
Årets avskrivningar enligt plan	-380 488	-380 488
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 852 781</b>	<b>-4 472 293</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 423 719</b>	<b>37 804 207</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	32 809 000	28 680 000
Mark	42 129 000	29 634 000
	<b>74 938 000</b>	<b>58 314 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	66 000 000	51 000 000
Lokaler	8 938 000	7 134 000
	<b>74 938 000</b>	<b>58 134 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	694 406	694 406
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>694 406</b>	<b>694 406</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-337 002	-306 284
Årets avskrivningar enligt plan	-30 718	-30 718
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-367 720</b>	<b>-337 002</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>326 686</b>	<b>357 404</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader	33 196 069	33 576 557
Mark	4 227 650	4 227 650
Ombyggnad	326 686	357 404
	<b>37 750 405</b>	<b>38 161 611</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek	0,986	2020-02-13	700 000	700 000
Nordea Hypotek	0,672	2020-12-18	7 316 580	6 516 580
Nordea Hypotek	0,886	2020-02-28	800 000	0
			<b>8 816 580</b>	<b>7 216 580</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			800 000	

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 100 000	21 100 000
	<b>21 100 000</b>	<b>21 100 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ekonomiska konsekvenser av det nya coronaviruset Regeringen tog i slutet av mars fram ett förslag om rabatt för fasta hyreskostnader i utsatta branscher som ett sätt att mildra de ekonomiska konsekvenserna av det nya coronaviruset. Stödet innebär att den hyresvärd som sänkt den fasta hyran för hyresgäster under perioden 1 april till 30 juni i dessa utsatta branscher kommer att kunna söka stöd för att kompensera en del av nedsättningen. Kompensationen ges med maximalt 50 procent av den nedsatta fasta hyran, det vill säga själva rabatten, dock maximalt 25 procent av den ursprungliga fasta hyran. Med anledning av detta, samt på förfrågan från föreningens hyresgäster, ingick föreningen avtal med samtliga hyresgäster för att stödja dem. I det fall förening ej får denna kompensation godkänd i efterhand blir rabatten istället ett uppskov som läggs på hyran det sista kvartalet 2020.

## Underskrifter

Stockholm

Karolina Renhed  
Ordförande

Carmen Stefan

Andreas Wickström

David Sunnerfors

Helena Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher  
Auktoriserad revisor