

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 140-2021050333994395-annualreport.pdf

Size: 259497 byte

Hash value SHA256:

5874bb0de22567dc08651564e785f8dc772d1e3235e559c29216b838bcc9bafd

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 6:

Johan Patrik Wärnegård 19920113-4914

Signerat med BankID 2021-05-03 15:37 Ref: 18df3c27-3d62-42b2-aaee-290b28bbcc05

TINA WALTON-GRUFVING 19680427-0681

Signerat med BankID 2021-05-03 15:39 Ref: 982ec73a-26db-4b88-9aaa-8127f3e7def3

HEDI DLER OMAR MUHAMAD 19940704-6169

Signerat med BankID 2021-05-03 16:53 Ref: 7361b69c-11d6-45ec-9a77-db79668d2d6a

ANGELINA HEINEMAN 19900926-4806

Signerat med BankID 2021-05-03 18:09 Ref: 281c5d23-51db-4a3c-9d31-56b7cc2eb241

NICOLAS FLETCHER 19610305-8779

Signerat med BankID 2021-05-03 20:03 Ref: 944912db-2bff-4610-8b05-3fe8b3c480cb

STAFFAN ZANDER 19741103-0450

Signerat med BankID 2021-05-03 21:34 Ref: bda3ab55-9471-4cf2-b940-358f696ca45e

Årsredovisning
för
BRF Vattenspegeln
769605-2724
Räkenskapsåret
2020

Styrelsen för BRF Vattenspegeln, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-19.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Heleneborgsgatan i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Borren 34	2008-09-01	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av ett flerbostadshus i fem våningar samt inredd källare och vind.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt och 5 lägenheter med hyresrätt. Föreningen har 9 parkeringsplatser samt 1 lokal för uthyrning.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel: Fastighetsägararna AB
- Hissar: Stockholms hisservice AB
- Tak och snöskottning: BPP plåtslageri

Föreningen har bredbandsuppkoppling (fiber) via Ownit.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 54 st

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tina Walton-Grufving	Ledamot	Ordförande
Johan Wärnegård	Ledamot	Kassör
Angelina Heineman	Ledamot	Sekreterare
Nicolas Fletcher	Ledamot	
Hedi Dler	Ledamot	
Isabella Argiriou	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två av styrelseledamöterna i förening. Styrelsen har under 2020 haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander

Valberedning

Vid årsstämman 2020 valdes Patrizia Gutensparr och Mats Ahlberg att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Underhållsåtgärder

Våra trapphus har fått sig ett rejält lyft. De vackra portarna i massiv ek har lagats, slipats, betsats och lackats samt försetts med automatisk dörröppning. I trapphusen har marmorgolvet slipats, tvättats och impregnerats. Gångmattor har lagts i entréerna för att bevara våra fina stengolv. I hissarna har den ursprungliga ekpanelen skrapats fram och betsats. Hissarna har även försetts med hisskydd som ovillkorligen skall användas vid flytt, renovering och dyl. Tvättstugan har också fräschats upp med nya luddlådor och en ny torktumlare. På terrassen har undertaket målats.

Andelstalsberäkning

Föreningen tog i november ställning till Galärens förslag för att bota avvikelserna i fördelningen av andelstalen. Förslaget föll med en rösts marginal. Styrelsen lämnar därmed ärendet utan åtgärd.

Lån och räntor

Styrelsen har under året gjort en grundlig skattning av underhållet framöver, vilken legat till grund för utformning av en långsiktig och balanserad budget. Följaktligen har styrelsen valt att använda kassan till att amortera 2 milj. kr. Räntorna har under året varit mycket låga, mellan 0.6% och 0.8%. I syfte att minska räntekänsligheten har styrelsen satt som mål att amortera 400 tkr. per år. Till underhåll och reparationer kommer årligen 800 tkr. avsättas.

Samarbetspartners

Sedan den 1:a maj är Fastighetsägarna föreningens fastighetsskötare.

Twisten med Medvind

Föreningen har fortsatt anmoda Medvind att återställa servitutet med varsel om ev. rättsliga åtgärder för avlägsnande. Servitutet i vilket Medvind självsvåldigt byggt går genom fastigheten Borren 33. Ägarna till denna fastighet, "Bullerbadius AB" och "KB Edificator, Ernst Hellstedt & CO" ansökte i slutet av året om upphävande av servitutet hos Lantmäteriet. Lantmäteriet gick på föreningens linje och lämnade Hellstedts yrkande utan bifall. Fram till mars 2021 har Hellstedt möjlighet att överklaga beslutet till Mark- och miljödomstolen.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott om 100 563 kr. Avskrivningarna uppgår till 663 809 kr. Exkluderat avskrivningarna som inte påverkar likviditeten uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde om 764 372 kr.

Årsavgifter

Avgiftsnivån förväntas bestå de närmaste åren förutsatt att ränteläget inte förändras kraftigt

Lån

Föreningen har totalt fyra lån hos Swedbank. 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 för lokaler är 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäder betalas en kommunal fastighetsavgift om 1429 kr per lägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 639	2 634	2 596	2 507	2 619
Resultat efter finansiella poster	100	-85	-367	-1 521	-265
Soliditet (%)	78,0	76,0	76,0	72,0	70,0
Årsavgifter per kvm bostadsrättsyta	736	736	736	739	739
Lån per kvm bostadsrättsyta	7	8	8	11	11

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 540 369	10 988 335	874 902	-8 576 450	-85 395	72 741 761
Disp av föreg års resultat				-85 395	85 395	0
Förändring under året			134 712	-134 712	100 563	100 563
Belopp vid årets utgång	69 540 369	10 988 335	1 009 614	-8 796 557	100 563	72 842 324

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 796 557
årets vinst	100 564
	-8 695 993
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsätts	134 712
i ny räkning överföres	-8 830 705
	-8 695 993

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 639 045	2 633 620
Övriga rörelseintäkter	2	643 131	108 652
Summa rörelseintäkter		3 282 176	2 742 272
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 264 206	-1 316 176
Driftskostnader	4	-614 290	-501 830
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-357 039	-147 238
Personalkostnader	6	-118 692	-93 435
Avskrivningar	7	-663 809	-614 809
Summa rörelsekostnader		-3 018 036	-2 673 488
Rörelseresultat		264 140	68 784
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 576	-154 179
Summa finansiella poster		-163 576	-154 179
Resultat efter finansiella poster		100 564	-85 395
Årets resultat		100 564	-85 395

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

91 814 640

92 478 449

Summa materiella anläggningstillgångar

91 814 640

92 478 449

Summa anläggningstillgångar

91 814 640

92 478 449

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 242

9 263

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 197

38 716

Summa kortfristiga fordringar

44 439

47 979

Kassa och bank

Kassa och bank

1 084 346

2 694 515

Summa kassa och bank

1 084 346

2 694 515

Summa omsättningstillgångar

1 128 785

2 742 494

SUMMA TILLGÅNGAR

92 943 425

95 220 943

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		80 528 704	80 528 704
Fond för yttre underhåll		1 009 614	874 902
Summa bundet eget kapital		81 538 318	81 403 606

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-8 796 557	-8 576 450
Årets resultat		100 564	-85 395
Summa ansamlad förlust		-8 695 993	-8 661 845
Summa eget kapital		72 842 325	72 741 761

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	19 500 000	21 500 000
Ersättning tvist		0	507 967
Övriga skulder	10	1 500	1 500
Summa långfristiga skulder		19 501 500	22 009 467

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		221 021	115 854
Övriga skulder		-125	-129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 704	353 990
Summa kortfristiga skulder		599 600	469 715

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 943 425 95 220 943

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,15% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker månatligen för lokalyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnad lokal	5
Fasad och fönster	20
Balkong	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	1 968 710	1 968 710
Hyror bostäder	341 403	336 482
Hyror lokaler	89 727	88 307
Hyra p_pl	202 626	202 800
Balkongavgift	28 499	29 240
Fast.skatt	8 080	8 081
	2 639 045	2 633 620

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	12 054	18 061
Övriga ersättningar och intäkter	17 571	2 188
Bredband	88 404	88 404
Andrahandsuthyrning	17 135	0
Ersättning tvist 2018	507 967	0
	643 131	108 653

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation & Underhåll	-697 238	-706 256
El	-82 642	-109 187
Värme	-399 473	-411 980
Vatten	-53 549	-60 130
Sophämtning/renhållning	-31 304	-28 623
	-1 264 206	-1 316 176

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-47 027	-44 868
Obl besiktningkost OVK,hiss	-5 934	-3 464
Hisservice	-228 814	-87 729
Övriga fastighetskostnader	-34 216	-37 392
Försäkring	-53 203	-85 172
Hyressättningsavgift, HGF	-695	-695
Kabel-tv	-7 626	-7 510
Bredband	-93 408	-93 408
F-skötsel	-42 416	-44 040
Fastighetsskatt	-92 391	-89 323
Snöröjning & sandning	-8 560	-8 229
	-614 290	-501 830

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-25 940	-23 149
Fastighetsförvaltning	-91 224	-89 764
Möteskostnader	-6 285	-5 916
Konsultarvoden	-224 675	-18 475
Bankkostnader	-3 731	-4 792
Föreningsavg	-5 184	-5 142
	-357 039	-147 238

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Personalkostnader	-96 400	-71 100
Arbetsgivaravgifter	-22 292	-22 335
	-118 692	-93 435

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-523 417	-523 417
Ombyggnad	-140 392	-91 392
	-663 809	-614 809

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	95 603 805	95 603 805
Utgående anskaffningsvärde	95 603 805	95 603 805
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 219 330	-4 695 913
Årets avskrivningar enligt plan	-523 417	-523 417
Utgående avskrivning enligt plan	-5 742 747	-5 219 330
Planenligt restvärde vid årets slut	89 861 058	90 384 475
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 449 000	29 449 000
Mark	60 359 000	60 359 000
	89 808 000	89 808 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	808 000	808 000
	89 808 000	89 808 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 181 326	3 181 326
Utgående anskaffningsvärde	3 181 326	3 181 326
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 087 352	-995 960
Årets avskrivningar enligt plan	-140 392	-91 392
Utgående avskrivning enligt plan	-1 227 744	-1 087 352
Planenligt restvärde vid årets slut	1 953 582	2 093 974
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	89 861 058	90 384 475
Ombyggnad	1 953 582	2 093 974
	91 814 640	92 478 449

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,598	Rörligt	6 000 000	6 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,569	Rörligt	3 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,565	Rörligt	4 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek AB	0,565	Rörligt	6 500 000	6 500 000
			19 500 000	21 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Övriga skulder

Avser nyckeldeposition

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	33 510 000	33 510 000
	33 510 000	33 510 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den

Tina Walton-Grufving
Ordförande

Angelina Heineman

Nicolas Fletcher

Hedi Dler

Johan Wärnegård

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor