

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fendern

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 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas med 10% per 2021-07-01.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajutan 1. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar gården.

Föreningen är medlem i samfälligheten Sjöstadens Östra Sopsugssamfällighet, som förvaltar den gemensamma sopsugsanläggningen. Anläggningen betjänar 23 fastigheter och föreningens andel är 2,71 procent.

Styrelsen

Lars Johnsson	Ordförande
Curt Berglund	Ledamot
Per Göthe	Ledamot
Diego Pallin	Ledamot

Ingemar Christensson	Suppleant
Åke Stafbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås

Ordinarie Extern

J A Revision KB

Valberedning

Marita Berglund

Maria Göthe

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kajutan 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

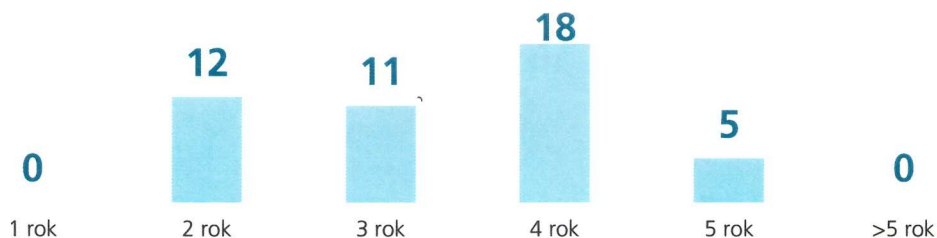
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 630 m², varav 4 090 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är för närvarande momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till medlemmar i föreningen via Aimo Park. Föreningen har 23 garageplatser, varav 3 platser reserverade med förtur som handikapp platser.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
OVK	2021
Låssystem	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomisk förvaltning
A.S. Underhåll AB	Teknisk förvaltning
DK Utemiljö AB	Markskötsel
Torverk AB	Service Garageport
Kone AB	Service hissar
Inspecta AB	Kontroll av garageport och hissar
Aimo park	Garage

Övrig information

Tomträttsavtalet löper from. 2018-07-01 tom. 2028-06-30

Föreningens ekonomi

Föreningen har extra amorterat 1 MSEK av föreningens lån i Handelsbanken

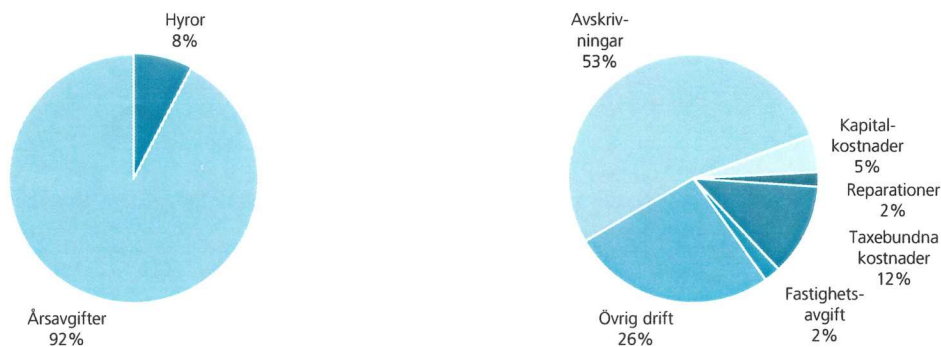
Styrelsen har beslutat en avgiftssänkning per 2021-07-01 med 10%.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 359 979	3 042 158
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 452 337	3 442 257
Finansiella intäkter	-207 855	206
Minskning långa fordringar	208 000	0
Minskning kortfristiga fordringar	15 027	5 812
Ökning av kortfristiga skulder	48 862	0
	3 516 371	3 448 275
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 657 843	1 720 468
Finansiella kostnader	190 800	208 726
Minskning av långfristiga skulder	1 010 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	201 260
	2 858 643	4 130 454
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 017 707	2 359 979
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	657 728	-682 179

*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

Föreningen har tecknat avtal med Solkompaniet avseende installation av solpaneler, laddstolpar och Individuell mätning av el (IMD) enligt beslut av stämman 2020-06-09.

Avtalet med Aimopark avseende uthyrning av garageplatser är uppsagt.

Under året har en permanent sopsugsterminal installerats och kostnader för den nya terminalen är ännu inte fastlagda. Stockholms Stad har indikerat att vår andel av detta är ca 2,5 mkr. Både beloppets storlek och vem som ska stå för kostnaden är inte fastlagt än, och det är oklart hur åtagandet kommer att se ut. Styrelsen fortsätter bevaka och informera löpande under nästa år. Samtliga fastigheter i Henriksdalshamnen är anslutna till sopsugsanläggningen och det är föreningen Östra Sjöstadens Sopsugsanläggning som är förvaltare. Vår förening är medlem i denna samfällighet. Se även Eventualförpliktelser under Noter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	775	775	767
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 888	5 134	5 623	5 623
Elkostnad/m ² totalyta	35	36	29	31
Värmekostnad/m ² totalyta	47	54	64	53
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	15	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	45	49	72
Soliditet (%)	89	89	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-668	-550	-880	-1 062
Nettoomsättning (tkr)	3 429	3 429	3 429	3 400

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 090 m² bostäder och 540 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	101 253 600	0	0	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	0	0	80 789 400
Fond för yttre underhåll	760 331	110 000	0	650 331
S:a bundet eget kapital	182 803 331	110 000	0	182 693 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 028 008	-110 000	-550 349	-7 367 659
Årets resultat	-667 778	-667 778	550 349	-550 349
S:a ansamlad förlust	-8 695 786	-777 778	0	-7 918 008
S:a eget kapital	174 107 545	-667 778	0	174 775 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-667 778
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 918 008
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-8 695 786

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 695 786
----------------------------------	-------------------

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	3 428 784	3 428 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 553	13 473
Summa rörelseintäkter		3 452 337	3 442 257
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 480 655	-1 581 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 620	-138 774
Personalkostnader	Not 6	-52 568	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 063 618	-2 063 618
Summa rörelsekostnader		-3 721 460	-3 784 086
RÖRELSERESULTAT		-269 123	-341 829
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		145	206
Nedskrivning av finansiella tillgångar		-208 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 800	-208 726
Summa finansiella poster		-398 655	-208 521
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-667 778	-550 349
ÅRETS RESULTAT		-667 778	-550 349

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	191 337 376	193 400 993
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		191 337 376	193 400 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	200 000	408 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		200 000	408 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		191 537 376	193 808 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 597
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 045 623	141 178
Summa kortfristiga fordringar		3 045 623	144 775
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		101 832	2 359 979
Summa kassa och bank		101 832	2 359 979
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 147 455	2 504 754
SUMMA TILLGÅNGAR		194 684 831	196 313 747

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 043 000	182 043 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	760 331	650 331
Summa bundet eget kapital		182 803 331	182 693 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 028 008	-7 367 659
Årets resultat		-667 778	-550 349
Summa fritt eget kapital		-8 695 786	-7 918 008
SUMMA EGET KAPITAL		174 107 545	174 775 323
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 990 000	11 000 000
Leverantörsskulder		68 528	108 434
Skatteskulder		130 582	107 926
Övriga skulder		30 284	30 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	357 892	291 780
Summa kortfristiga skulder		12 577 286	11 538 424
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 684 831	196 313 747

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	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	3 168 159	3 168 159
Hyror garage moms	260 544	260 544
Öresutjämning	81	81
	3 428 784	3 428 784

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Försäkringsersättning	0	9 636
Övriga intäkter	23 553	3 837
	23 553	13 473

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 541	37 980
	Fastighetsskötsel beställning	0	8 598
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 902	54 095
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 955	725
	Snöröjning/sandning	5 609	26 321
	Städning entreprenad	41 660	41 520
	Mattvätt/Hyrmattor	31 402	27 756
	Hissbesiktning	5 109	3 569
	Gård	1 121	8 507
	Serviceavtal	28 822	22 276
	Förbrukningsmateriel	44 120	23 246
	Teleport/hissanläggning	4 568	4 500
	Brandskydd	4 190	0
		270 998	259 092
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	49 270	0
	Brf Lägenheter	0	3 719
	Soppantering/återvinning	5 573	19 279
	Källare	0	28 036
	Entré/trapphus	0	4 569
	Lås	1 619	6 476
	VVS	10 334	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 708	27 682
	Elinstallationer	1 071	54 373
	Hiss	0	3 521
	Balkonger/altaner	0	20 070
	Vattenskada	0	7 027
		72 575	174 752
	Taxebundna kostnader		
	El	163 223	165 395
	Värme	218 040	248 113
	Vatten	47 935	69 622
	Sophämtning/renhållning	38 861	35 429
		468 059	518 559
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 608	21 938
	Tomträttsavgäld	464 100	464 100
	Samfällighetsavgift	60 709	55 913
	Kabel-TV	16 052	15 872
	Bredband	23 220	23 220
		586 689	581 043
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 334	48 248
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 480 655	1 581 694

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 985	2 986
	Revisionsarvode extern revisor	19 250	34 750
	Föreningskostnader	11 563	4 656
	Styrelseomkostnader	0	8 500
	Förvaltningsarvode	68 245	67 388
	Förvaltningsarvoden övriga	10 469	12 163
	Administration	4 473	7 956
	Korttidsinventarier	5 141	0
	Konsultarvode	2 494	375
		124 620	138 774

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	0
	Sociala kostnader	12 568	0
		52 568	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 063 618	2 063 618
		2 063 618	2 063 618

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 361 750	206 361 750
	Utgående anskaffningsvärde	206 361 750	206 361 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 960 757	-10 897 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 063 618	-2 063 618
	Utgående avskrivning enligt plan	-15 024 374	-12 960 757
	Planenligt restvärde vid årets slut	191 337 376	193 400 993
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 660 000	84 660 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	81 000 000
		165 660 000	165 660 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	164 000 000
	Lokaler	1 660 000	1 660 000
		165 660 000	165 660 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9		INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början				48 335	48 335
Nyanskaffningar				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
Utgående anskaffningsvärde				48 335	48 335
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början				-48 335	-48 335
Årets avskrivningar enligt plan				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan				-48 335	-48 335
Redovisat restvärde vid årets slut				0	0

Not 10		ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Nominellt värde					
	Vindandelar Utellus	561 000		200 000	200 000	408 000
				200 000	200 000	408 000

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto				48 328	59 758
Klientmedel hos SBC				2 915 875	0
Avräkning övrigt				81 420	81 420
				3 045 623	141 178

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början				650 331	540 331
Reservering enligt stadgar				110 000	110 000
Reservering enligt stämmobeslut				0	0
lanspråktagande enligt stadgar				0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut				0	0
Vid årets slut				760 331	650 331

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,900 %	10 000 000	10 000 000	2021-06-01
Handelsbanken	0,729 %	1 990 000	2 000 000	2021-04-30
Handelsbanken	0,910 %	8 000 000	9 000 000	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		19 990 000	21 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 990 000	-11 000 000	
		8 000 000	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 890 000 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000
Eventualförpliktelser	2 500 000	Inga

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	16 020	17 473
Arvoden	40 000	0
Sociala avgifter	12 568	0
Ränta	16 004	17 940
Avgifter och hyror	273 300	256 367
	357 892	291 780

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stockholms Stads Exploaterings kontor har kontaktat föreningar som är anslutna till den nya sopsugsanläggningen. Staden avser att debitera ut investeringskostnaden på anslutna medlemmar.