

Årsredovisning för

**Brf S:t Eriksgatan 101**

769606-3853

Räkenskapsåret

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## Förvaltningsberättelse

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

## VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. 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 2000-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2003-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-19 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Sigyn 19	2003-11-04	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten upplåts med äganderätt innebärandes att föreningen äger marken.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1926, renoverades år 1996, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar samt ett gårdshus om fyra våningar.

Byggnadens tomtareal är enligt Fastighetstaxeringen, år 2019, 1 991 kvadratmeter. Fastighetens totala lägenhetsyta utgörs av 1 780 kvadratmeter och 420 kvadratmeter utgörs av lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler med hyresrätt.

*Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:*

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
8	6	11	1	0	0

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta/kvm	Momspliktig
Butik	317	Ja
Kontor	103	Ja

I föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

Gemensamhetsanläggningar	Kommentarer
Tvättstuga	Nya maskiner installerades 2014

### Byggnadens tekniska status

Föreningen har följt en underhållsplan som sträcker sig till 2026. Under 2021 kommer en ny reviderad underhållsplan att upprättas.

Under 2021 planeras följande arbeten:

- Mindre smidesarbeten avseende skrapgaller och räcke i trapphus
- Små reparationer av putsskador

Medel finns reserverade.

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Uppfräschning av fasad mot gård och gata	2020
Radonmätning och energideklaration	2020
Tätning av stödmuren mot granntomt	2020
Stamspolning och rengöring av samtliga golvbrunnar	2020
Byte av hisslinor och invändig målning av hisskorg	2019
Målning av takplåtar	2019
Installation av pentry i uthyrningslokal	2019
Översyn av tak samt mindre takreparationer	2018
Genomfört OVK	2018
Mätning och injustering av ventilationssystemet	2017
Helreovering av en av uthyrningslokalerna	2017
Uppdatering av ventilationen i hyreslokalerna	2017
Nytt reglersystem till undercentralen	2017
Målning av yttre fönsterbågar i hela fastigheten	2017
Rengöring av ventilationssystemet samt byte av fläktar & ventiler	2016
Ny innerdörr i hissen samt avvisningsplåtar	2016
Installation av bredband till samtliga lägenheter	2015
Renovering av trapphus	2015
Ombyggnad av trapphuset i gårdshuset	2015
Renovering av tvättstugan	2014
Upphandling av nya markiser mot gården	2014
Renovering av gården	2012
Uppförande av vindsvåning i gathuset	2012

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning, ingående i Wasberg Redovisning AB.

Löpande tekniskt underhåll sköts av Åkerlunds Fastighetsbyrå AB.

Fastigheten städas av Ren Standard AB.

Serviceavtal finns med Stockholms Hiss- & Elteknik.

Övrigt:

Elnät och elhandel via Fortum.

Fjärrvärme levereras av Fortum.

Föreningen har ett fastighetsnät för bredband, telefoni och kabel-tv för närvarande utnyttjat av Telenor. Grundutbud ingår i månadsavgiften. Möjlighet finns till förmånlig IP-telefoni och mobilabonnemang.

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början 41

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret 4

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 3

Antalet medlemmar vid årets slut 42

*Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.*

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke för 6 månader i taget.

## FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

### Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Gregor Stalinski	Ordförande	
Philip Wikman	Sekreterare	
Lars Axelsson	Kassör	Lämnat föreningen i februari
Maud Hallerby	Fastighetsansvarig	

### Revisorer

Namn	Uppdrag
Henrik Karlsson	Ordinarie Intern
Gunnar Nyberg	Suppleant

### Valberedning

Namn	Uppdrag
Alexander Fässberg	Sammanställande
Elin Blomqvist	

Föreningens firma tecknas, av styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och trivsel

Underhåll och reparationer av fastigheten genomförs fortlöpande. Fasad mot gatan och gård har blivit uppräschade.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under 2020 planeras för mindre smidesarbeten avseende skrapgaller och räcke i trapphus, Det finns även små putsskador som behöver åtgärdas.

Radonmätning har slutförts under första kvartalet med ett resultat som visar mycket låga radonhalter.

### Föreningens ekonomi

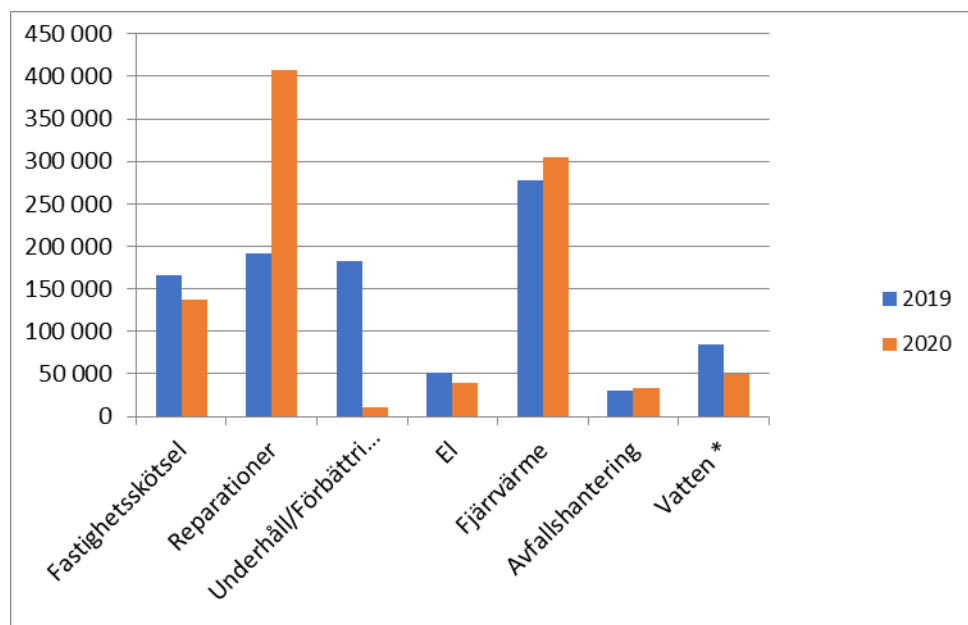
Föreningens ekonomi visar ett kassaflödesmässigt överskott för 2020. Ränteläget på lånemarknaden har varit gynnsamt för föreningen. Kostnaderna för lånen täcks väl upp av intäkter på föreningens tillgångar i form av de två affärslokaler som hyrs ut.

Föreningens ekonomi är god och beaktat det starka kassaflödet sänktes avgifterna med 5 % från och med 2020-04-01.

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var 1 429 kr per bostadslägenhet under 2019. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index. För lokaler är fastighetsskatten den samma som tidigare det vill säga 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningen har inte haft några anställda. Arvode till styrelse har utbetalats.

### Fördelning av driftskostnader:



## FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 038 269	1 892 945	1 849 285	2 876 313	1 649 382
Resultat efter finansiella poster	579	-189 020	-188 681	1 172 722	68 087
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta *	531	567	595	595	595
Lån/kvm totalyta *	7 585	7 585	7 752	7 755	7 760
Soliditet, %	64	64	64	64	64

\* Uppgifterna för taxeringsbesked år 2019 har korrigerats till 1 780 kvm bostadsrätter och 2 200 kvm totalyta. Från år 2018 och bakåt är beräkningen baserad på 2016 års taxeringsbesked, 1 762 kvm bostadsrätter och 2 182 kvm totalyta.

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	27 196 810	2 970 504	653 857	755 064	-189 020
Avsättning till underhållsfond			131 265	-131 265	
Uttag från underhållsfond			-181 990	181 990	
Föregående års resultat				-189 020	189 020
Årets resultat					580
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>27 196 810</b>	<b>2 970 504</b>	<b>603 132</b>	<b>616 769</b>	<b>580</b>
<b>Totalt bundet eget kapital</b>					
30 770 446 kr					
<b>Totalt fritt eget kapital</b>					
-617 049 kr					

## RESULTATDISPOSITION

	Belopp
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Balanserat resultat	616 769
Årets resultat	580
<b>Totalt</b>	<b>617 349</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-216 297
Uttag från underhållsfond	11 137
Balanseras i ny räkning	412 189
<b>Totalt</b>	<b>617 349</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 038 270	1 892 945
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 038 270</b>	<b>1 892 945</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 353 950	-1 375 022
Personalkostnader, arvoden		-54 559	-55 491
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-468 332	-468 333
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 876 841</b>	<b>-1 898 846</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>161 429</b>	<b>-5 901</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417	419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 266	-183 538
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 849</b>	<b>-183 119</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>580</b>	<b>-189 020</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>580</b>	<b>-189 020</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	46 710 569	47 163 838
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	45 191	60 255
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 755 760</b>	<b>47 224 093</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 755 760</b>	<b>47 224 093</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar, skattekonto		20	21 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	74 070	71 799
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 090</b>	<b>93 272</b>
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		1 797 068	1 527 503
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 797 068</b>	<b>1 527 503</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 871 158</b>	<b>1 620 775</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 626 918</b>	<b>48 844 868</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser, Upplåtelseavgifter, Yttre Fond		30 770 446	30 821 171
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 770 446</b>	<b>30 821 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		616 769	755 064
Årets resultat		580	-189 020
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>617 349</b>	<b>566 044</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 387 795</b>	<b>31 387 215</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	16 688 000	16 688 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 688 000</b>	<b>16 688 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		112 656	112 656
Leverantörsskulder		65 607	158 983
Skatteskulder		51 715	29 955
Övriga skulder		155 088	173 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	166 057	294 326
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>551 123</b>	<b>769 653</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 626 918</b>	<b>48 844 868</b>



## Noter

### Redovisning- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar är har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

#### Redovisning av intäkter

Hyses - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

#### Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden uppgick med 54 559 konor.

#### Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	0.50,3.33, 5, och 10%
-Inventarier	10%

Mark skrivs inte av.

### Not 1 Nettoomsättning

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	958 748	1 009 273
Hysesintäkter lokaler	1 075 131	871 472
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 413	12 169
Övriga avgifter och intäkter	-22	31
<b>Summa</b>	<b>2 038 270</b>	<b>1 892 945</b>

### Not 2 Drift - fastighetskostnader

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Fastighetsskötsel och städning	137 412	166 159
Löpande reparationer	406 747	191 347
Periodiskt underhåll	11 137	181 990
Fjärrvärme	304 491	319 116
El	39 399	50 867
Vatten	50 225	42 338
Sophämtning	33 444	30 216
Försäkringspremier	65 422	63 567
Självrisk	-	22 400
Kabel-tv och bredband	98 409	86 227
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 324	134 972
Kameral förvaltning (avtal)	48 070	46 621
Övriga förvaltningskostnader	11 325	15 703
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 253	14 433
Bankavgifter	3 049	4 484
Övriga kostnader	5 242	4 582
<b>Summa</b>	<b>1 353 949</b>	<b>1 375 022</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>
Byggnader	181 101	181 101
Fastighetsförbättringar	272 167	272 168
Inventarier, verktyg och installationer	15 064	15 064
<b>Summa</b>	<b>468 332</b>	<b>468 333</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	20 258 007	20 258 007
-Ingående fastighetsförbättringar	8 007 410	8 007 410
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden</b>	<b>28 265 417</b>	<b>28 265 417</b>
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 152 985	-2 699 716
-Årets avskrivningar	-453 268	-453 269
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 606 253</b>	<b>-3 152 985</b>
<b>-Ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>22 051 405</b>	<b>22 051 406</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 710 569</b>	<b>47 163 838</b>
Taxeringsvärde byggnad	22 717 000	22 717 000
Taxeringsvärde mark	49 200 000	49 200 000
<b>Summa</b>	<b>71 917 000</b>	<b>71 917 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde lokaler	9 917 000	9 917 000
<b>Summa</b>	<b>71 917 000</b>	<b>71 917 000</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier	150 639	150 639
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden inventarier</b>	<b>150 639</b>	<b>150 639</b>
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-90 384	-75 320
-Årets avskrivning	-15 064	-15 064
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-105 448</b>	<b>-90 384</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 191</b>	<b>60 255</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	62 052	59 781
Kameral förvaltning	12 018	12 018
<b>Summa</b>	<b>74 070</b>	<b>71 799</b>

## Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	1 797 068	1 527 503
<b>Summa</b>	<b>1 797 068</b>	<b>1 527 503</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

SEB	Räntesats % 2020-12-31	Räntesats % 2019-12-31	Slutbet dag	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
23857448	0,89	1,18	2022-03-28	5 600 000	5 600 000
23857561	0,61	1,13	2022-03-28	5 488 000	5 488 000
23857618	0,95	1,18	2022-03-28	5 600 000	5 600 000
<b>Summa</b>				<b>16 688 000</b>	<b>16 688 000</b>

Föreningen räknar med att göra enskilda amorteringar när så ekonomin tillåter.

## Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	94 104	198 233
Upplupen ränta	4 350	6 505
Fjärrvärme	40 238	41 882
Fastighetsel	4 185	3 448
Årsredovisning	9 200	8 500
Upplupna arvoden	-	20 179
Vatten	8 378	7 994
Sophantering	5 602	5 042
Fastighetsskötsel	-	2 543
<b>Summa</b>	<b>166 057</b>	<b>294 326</b>

**Underskrifter**

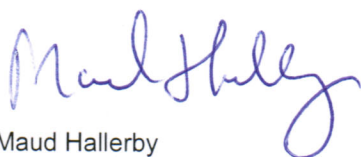
Stockholm den *1 maj 2021*



Gregor Stalinski



Philip Wikman



Maud Hallerby

Min revisionsberättelse har lämnats den

*7 maj 2021*



Henrik Karlsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till årsstämman i Bfr St Eriksgatan 101, Organisationsnummer 769603-3853

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf St Eriksgatan 101 för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledarmöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat och balansräkning samt att vinsten disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledarmöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 6 Maj 2021



Henrik Karlsson