

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eken nr 15

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 2021 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.

Fler 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 1936-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-01 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

Susanne Franzén	Ordförande
Alexandra Agholme	Ledamot
Britt-Mari Grahm	Ledamot
Gabriel Johansson	Ledamot
Dino Lahdo	Ledamot
Elisabeth Lindberg	Ledamot
Tony Wahlström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kerstin Hermansson	Ordinarie Intern	Medlem i föreningen
Annika Tyrén	Ordinarie Intern	Medlem i föreningen
Catharina Ankre	Suppleant Intern	Medlem i föreningen

Valberedning

Luis López
Marjatta Roos
Åsa Viksten

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klingan 4	1936	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

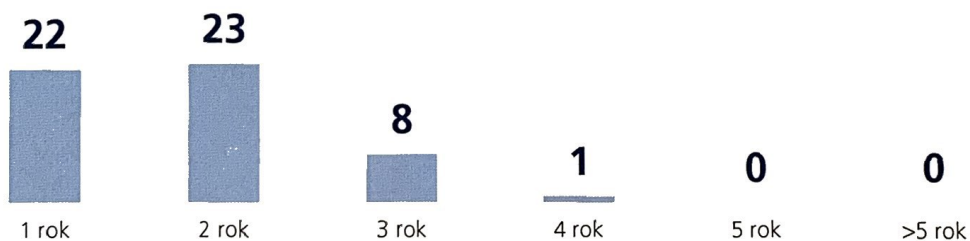
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 755 m², varav 2 735 m² utgör lägenhetsyta och 20 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Pingisrum
Tvättstuga

Cykelförråd
Gästrum

Kommentar

Tre tvättmaskiner, en torktumlare,
ett torkskåp, en mangel, en
snabbtvättmaskin samt ett torkrum.

Övernattningsrummet debiteras
med 50 kr/natt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av hissvarjar	2020
Dränering runt delar av husets grund	2020
Nya sophanteringskärl	2020
Renovering av avloppsstam	2019
Renovering av cykel och trädgårdsförråd	2019
Ytskiktsunderhåll på balkonger	2018
Spolning av stammar	2018
Byte till entredörrar i ek	2017
Underhåll och målning av fönster	2016
OVK besiktning	2015
Målning av trapphus	2015 - 2016
Montering av brandstegar	2014
Spolning av samtliga stammar samt justering av VVC-slingor	2013
Belysning och elutag vid uteplatsen	2013
Installation av fibrer i samtliga lägenheter	2013 - 2014
Byte av plattvärmeväxlare i fjärrvärmecentralen	2012
Byte av ytterdörrar till lägenheterna (säkerhetsdörrar)	2012
Byte av styrenhet, givare och ventiler för fjärrvärme	2010
Tvättstuga och hobbyrum	2009
Takrenovering	2008
Exteriör fönsterrenovering	2007
Tvättutrustning	2007
Spolning av avloppsstammar för kök	2006
Byte av kodlåsanläggning	2005
Byte av stam-och radiatorventiler samt cirkulationspump för fjärrvärme	2005
Renovering av trädgården	2002 - 2003
Totalrenovering av hissar	2000
Fasadrenovering	1998
Byte av V/A stammar i 2:an	1995
Renovering av uthyrningslokal	1995
Byte av el-stigar	1995
Byte av V/A stammar i 4:an	1994
Planerat underhåll	År
Aveckling soprum	2021
Obligatorisk ventilationskontroll genomförs	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal för hissar	City Hiss AB
Serviceavtal för maskiner i tvättstugan	Electrolux Laundry System Sweden AB
Städning av trapphus	CC Clean
Bredband	Ownit
Kabel-TV	ComHem
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Föreningens ekonomi

Ett lån utökades med 300 000 kr under året för att finansiera ny sophantering och dränering. Vi amorterar på två av lånen.

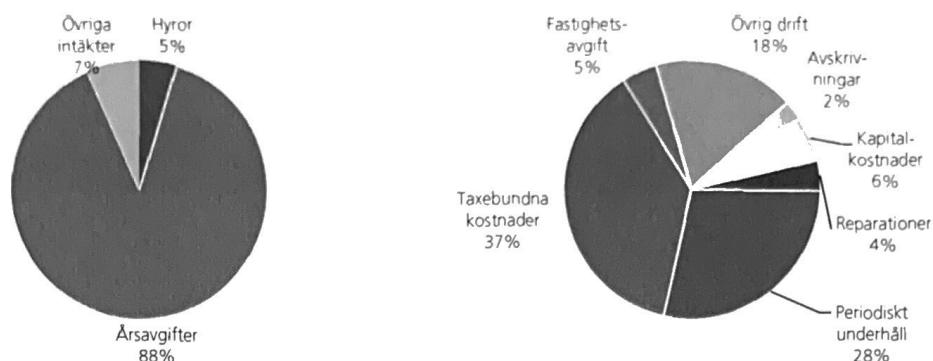
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	868 468	951 454
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 592 271	1 606 373
Finansiella intäkter	16	42
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 499
Ökning av långfristiga skulder	222 672	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 109
	1 814 959	1 635 023
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 654 790	1 500 390
Finansiella kostnader	101 503	104 527
Ökning av kortfristiga fordringar	738	0
Minskning av långfristiga skulder	0	113 092
Minskning av kortfristiga skulder	38 271	0
	1 795 303	1 718 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	888 125	868 468
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 656	-82 986

*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

I början av året genomfördes en radonmätning med goda resultat. Tanken var att även en ÖVK skulle genomföras men Covid-19 kom emellan. Styrelsen ansåg det inte lämpligt att be om tillträde till samtliga lägenheter under rådande omständigheter. Under sommaren genomfördes en dränering av husets baksida och vid återställandet gjordes de tidigare gräsplattorna om till rabatter. Under hösten flyttade vi ut vår sophantering till framsidan av huset och i samband med det fick vi även sortering av matavfall. Vi gjorde även vajerbyte i båda hissarna.

Vi har genomfört vår- och höststädning med god uppslutning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	516	504	504	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 820	2 820	2 335	2 795
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 527	2 445	2 487	2 525
Elkostnad/m ² totalyta	20	21	18	18
Värmekostnad/m ² totalyta	176	167	159	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	17	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	38	39	45
Soliditet (%)	28	30	30	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-208	-43	212	69
Nettoomsättning (tkr)	1 592	1 562	1 546	1 552

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 735 m² bostäder och 20 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	1 973 815	0	0	1 973 815
Fond för yttre underhåll	76 000	76 000	-76 000	76 000
S:a bundet eget kapital	2 049 815	76 000	-76 000	2 049 815
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	967 614	-76 000	33 074	1 010 540
Årets resultat	-208 430	-208 429	42 926	-42 926
S:a fritt eget kapital	759 184	-284 429	76 000	967 614
S:a eget kapital	2 808 999	-208 429	0	3 017 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-208 430
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 043 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 000
summa balanserat resultat	759 184

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats att i ny räkning överförs	<u>76 000</u> 835 184
---	---------------------------------

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	1 592 271	1 561 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	44 657
Summa rörelseintäkter		1 592 271	1 606 373
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 558 914	-1 399 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 876	-100 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-44 424	-44 424
Summa rörelsekostnader		-1 699 214	-1 544 814
RÖRELSERESULTAT		-106 943	61 559
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 503	-104 527
Summa finansiella poster		-101 487	-104 485
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-208 430	-42 926
ÅRETS RESULTAT		-208 430	-42 926

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	9 245 657	9 290 081
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 245 657	9 290 081
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 249 157	9 293 581
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	889 727	869 332
Summa kortfristiga fordringar		889 727	869 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		889 727	869 332
SUMMA TILLGÅNGAR		10 138 884	10 162 913

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 973 815	1 973 815
Fond för yttre underhåll	Not 11	76 000	76 000
Summa bundet eget kapital		2 049 815	2 049 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		967 614	1 010 540
Årets resultat		-208 430	-42 926
Summa fritt eget kapital		759 184	967 614
SUMMA EGET KAPITAL		2 808 999	3 017 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 569 061	5 748 236
Summa långfristiga skulder		3 569 061	5 748 236
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	3 341 530	939 683
Leverantörsskulder		70 371	95 997
Skatteskulder		3 419	611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	345 504	360 957
Summa kortfristiga skulder		3 760 824	1 397 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 138 884	10 162 913

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	1 410 252	1 379 220
Hyror lokaler	56 400	56 400
Hyror förråd	19 172	19 172
Bredbandsintäkter	92 220	92 220
Avgift andrahandsuthyrning	11 811	11 436
Gästlägenhet	2 400	3 251
Öresutjämnning	15	17
	1 592 271	1 561 716

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Försäkringsersättning	0	44 657
	0	44 657

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 500	0
	Städning entreprenad	47 820	49 500
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Myndighetstillsyn	3 000	20 570
	Gemensamma utrymmen	3 366	3 408
	Gård	10 045	3 762
	Serviceavtal	5 880	5 730
	Förbrukningsmateriel	3 975	9 370
	Brandskydd	0	7 157
		81 253	103 066
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 249
	Tvättstuga	16 255	23 741
	Bastu/pool	11 900	0
	Lås	13 874	7 662
	VVS	14 736	23 301
	Elinstallationer	0	32 146
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 110
	Hiss	2 628	43 448
	Fönster	2 225	3 509
	Balkonger/altaner	7 651	0
	Vattenskada	0	2 600
		69 269	143 766
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	289 228	0
	Sophantering/återvinning	83 966	0
	VVS	0	264 111
	Elinstallationer	0	42 591
	Hiss	107 000	0
	Balkonger/altaner	0	15 475
	Mark/gård/utemiljö	28 575	0
		508 769	322 177
	Taxebundna kostnader		
	El	55 150	57 597
	Värme	484 978	459 546
	Vatten	67 548	46 869
	Sophämtning/renhållning	65 100	40 041
	Grovsopor	1 088	4 873
		673 864	608 926
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 871	39 629
	Kabel-TV	8 562	8 482
	Bredband	93 960	93 960
		143 393	142 071
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 366	79 558
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 558 914	1 399 563

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	184	184
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Föreningskostnader	1 038	4 006
	Styrelseomkostnader	8 895	7 244
	Fritids- och trivselkostnader	2 148	1 899
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	68 676	67 616
	Administration	1 797	1 258
	Konsultarvode	0	6 488
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		95 876	100 827

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	44 424	44 424
		44 424	44 424

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 467 775	9 467 775
	Utgående anskaffningsvärde	9 467 775	9 467 775
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-177 694	-133 271
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 424	-44 424
	Utgående avskrivning enligt plan	-222 118	-177 694
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 245 657	9 290 081
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 980 996	4 980 996
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 260 000	25 260 000
	Taxeringsvärde mark	51 260 000	51 260 000
		76 520 000	76 520 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
	Lokaler	520 000	520 000
		76 520 000	76 520 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 033	16 033
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 033	16 033
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 033	-16 033
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 033	-16 033
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	864	864
	Klientmedel hos SBC	888 125	868 468
	Avräkning övrigt	738	0
		889 727	869 332

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	76 000	97 916
	Reservering enligt stadgar	76 000	76 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Janspråktagande enligt stadgar	0	0
	Janspråktagande enligt stämmobeslut	-76 000	-97 916
	Vid årets slut	76 000	76 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,500 %	295 500	295 500	2021-06-30
Handelsbanken	1,500 %	1 569 090	1 569 090	2022-03-01
Handelsbanken	1,190 %	381 000	385 000	2021-03-30
Handelsbanken	1,500 %	492 077	492 077	2021-06-30
Handelsbanken	1,500 %	98 423	98 423	2021-06-30
Handelsbanken	1,200 %	1 099 193	872 521	2024-06-30
Handelsbanken	1,410 %	853 479	853 479	2021-04-30
Handelsbanken	1,370 %	937 442	937 442	2023-01-30
Handelsbanken	1,730 %	368 591	368 591	2021-06-30
Handelsbanken	1,730 %	815 796	815 796	2021-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 910 591	6 687 919	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 341 530	-939 683	
		3 569 061	5 748 236	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 707 271 kr.
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	4 860	6 209
Avgifter och hyror	340 644	354 748
Styrelseomkostnader	0	0
	345 504	360 957

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4/4 2021



Susanne Franzén
Ordförande



Alexandra Agholme
Ledamot



Britt-Mari Graham
Ledamot



Gabriel Johansson
Ledamot



Dino Lahdo
Ledamot



Elisabeth Lindberg
Ledamot



Tony Wahlström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021



Kerstin Hermansson
Intern revisor



Annika Tyrén
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Eken 15 (org.nr 702000-4342)

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Eken 15 (702000-4342) för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen tillsammans med SBC.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller förvaltaren har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför vi tillstryker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-03-30



Kerstin Hermansson



Annika Tyren



Catharina Ankre