

Bostadsrättsföreningen Boplatsen

Luntmakargatan 95, 113 51 Stockholm, fastigheten Apelträdet 12, org nr 702000-2254

Verksamhetsberättelse för brf Boplatsen verksamhetsåret 2020

1 Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2019-03-09 haft följande sammansättning:

Ordförande: Anders Larsson
Sekreterare: Andrea Sylvén
Kassör: Ingemar Öhrman
Fastighetsansvarig: Bengt Moberg

Utöver ovanstående ordinarie styrelseledamöter har suppleanten Li Jansson deltagit i styrelsens arbete under hela året

Suppleanter: Johan Alfthan
Li Jansson
Hanna Larsson

Revisorer: Margareta Holmberg
Erik Haqvinsson
Revisorssuppleant: Lovisa Drakenberg

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten, samtliga digitalt, och dessutom haft löpande informella kontakter för förvaltningen av fastigheten.

2 Valberedning

Vid ordinarie årsstämma 2020 valdes till valberedning för 2020 Carolina Egenaes Angarita och Erik Haqvinsson, sammankallande.

Vid föreningsstämman 2021 löper den tvååriga mandatperioden ut för Bengt Moberg och Andrea Sylvén. Mandatperioden för Anders Larsson och Ingemar Öhrman löper till stämman 2022.

Den tvååriga mandatperioden för suppleanterna löper ut för Johan Alfthan och Li Jansson vid årsstämman 2021 och för Hanna Larsson vid stämman 2022. Hanna Larsson har under 2020 lämnat föreningen.

Revisorer för 2020 är Margareta Holmberg och Erik Haqvinsson med Lovisa Drakenberg som suppleant.

Revisorerna och revisorssuppleanten har ettåriga mandatperioder, liksom valberedningen.

3 Fastigheten

Antalet bostadslägenheter i fastigheten är 32 och samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening, dvs ett sådant privatbostadsföretag som avses i 2 kap. 17 § inkomstskattelagen.

Bostadslägenheterna fördelas på följande sätt efter antal och ytor (enligt ursprunglig planlösning).

Typ av lägenhet	Lägenhetsyta	Antal lägenheter
1 rum och kök	31,5 kvm	1
1 rum och kök	34,5 kvm	4
2 rum och kök	41 kvm	5
2 rum och kök	43 kvm	5
2 rum och kök	44 kvm	5
2 rum och kök	51,5 kvm	5
3 rum och kök	63 kvm	5
1 vindsvåning	78 kvm	1
1 vindsvåning	91 kvm	1
Summa	1 551 kvm	32

Taxeringsvärdet för fastigheten fr o m år 2019 är 64 583 000 kr, varav 55 600 000 kr är värdet för bostadsdelen och 8 983 000 kr är värdet för lokalerna. Bostadsytan är 1 551 kvm och lokalytan är 363 kvm.

Under året har överlåtelse av 5 bostadsrättslägenheter genomförts.

Tre butikslokaler i gatuplanet upplåts med hyresrätt till:

SynkCasting AB sedan 2016 (<http://synkcasting.se>).

Wendys Hair AB sedan 2011 (<http://rawhair.se>).

Restaurang Kimchi, Yerin Corporation HB, sedan 2011 (www.restaurangkimchi.se).

Hyresavtalen för lokalerna är treåriga med 9 månaders uppsägningstid. Styrelsen ser över hyresnivåerna inför varje ny avtalsperiod.

Med anledning av de extraordinära ekonomiska påfrestningar som orsakades hyresgästernas verksamheter till följd av Covid19-pandemin gjordes en överenskommelse med respektive lokalhyresgäst att den fasta hyran under tre månader, april – juni, skulle sänkas med hälften. Det statliga hyresstödet ersatte 50 % av sänkningen. Det innebar att den faktiska kostnaden för föreningen kom att uppgå till 25 % av den ordinarie hyran för perioden, i kronor räknat 50 585 kr.

4 Fastighetsunderhåll

Som presenterades i verksamhetsberättelsen för 2019 och som informerades om vid förra årets årsstämma har under flera år häftiga sommarregn medfört flera fall av vatteninträning i källarlokalerna. Under åren har ett antal åtgärder vidtagits för att hindra sådana översvämningar men utan resultat.

Senaste åtgärden som vidtogs under 2019 var att installera backventiler i de två avloppsledningar som leder ut spillvattnet från huset till kommunens dagvattenledningar i gatan. Backventilerna skulle vid översvämningar i kommunens ledningar hindra dagvatten från att tränga in i husets spillvattensystem.

Likafullt råkade vi ut för två översvämningar under sommaren. Det visade att problemet med översvämningarna inte verkade ligga i att dagvatten trängde in husets spillvattenledningar från ledningarna ute i gatan.

I det fortsatta arbetet med att finna orsakerna till översvämningarna kontrollerades avloppsledningarna under källargolvet med både fotografering och spolning utan att finna några större brister. Samtal har också förts med Stockholm Vatten och Avfall om andra tänkbara orsaker till översvämningarna. Möjligen kan det vara så att vid häftiga regn tränger vatten från marken upp i pumpgropen och därmed sprider sig ut i källarens avloppssystem under golvet och upp i golvbrunnarna. För att få en bättre bild av hur spillvattnet tränger upp i pumpgropen vid häftiga regn har en kamera installerats över pumpgropen så vi förhoppningsvis bättre kan följa förloppet vid översvämningarna och i bästa fall få underlag för andra åtgärder.

Säkerheten vid sotningsarbeten och snöskottning på taket har varit i behov av förbättring. Under årets genomfördes därför ett arbete med montering av räcken och andra säkerhetsdetaljer på taket.

I övrigt har mindre underhålls- eller reparationsarbeten utförts på bl a hissen och inom elområdet.

Som en del i underhållsarbetet för huset har föreningen kontrakterad årlig service på ett antal objekt som redovisas nedan.

Ventilationsanläggningarna	Gösta Schelin AB	2 ggr/år
Fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna	1 gång/år
Tvättstugan	Fastighetsägarna	1 gång/år
Hissen	KONE AB	2 ggr/år

Utöver ovanstående serviceavtal har föreningen avtal med Anticimex och Takjour AB ang åtgärder mot skadedjur respektive snöskottning på tak vid anmodan från föreningen. Inspektion av hissen utförs en gång per år av företaget Kiwa.

5 Underhållsplan för utfört och planerat fastighetsunderhåll

Som framgår av sammanställningen i nästa avsnitt, nr 6, har under 2000-talet ett stort antal underhållsåtgärder utförts på fastigheten. Åtgärder som omfattat de flesta på en fastighet förekommande nödvändiga underhållsområden. Styrelsen bedömer därmed att på flertalet områden kommer förnyat underhållsbehov att föreligga först ett antal år framåt i tiden vilket visas i tabellen nedan i styrelsens underhållsplan.

Underhållsplan

Objekt	Senast utfört	2017-2020	2021-2030	2031-2040	2041-2050
Fiber installerad i lgh/lokaler	2017				
Byte avloppsstammar	1998/2015				X
Fasadrenov; gård resp gata	2004/2013				X
Byte plåttak	2001				X
Renov/målning fönster	2012			X	
Hissrenovering	2001				X
El:					
*stigare	1946		X		
*el-ledningar lgh byte	1998			X	
*el-central	2007			X	
Ventilation:					
*lägenheter	1946/2000			X	
*lokaler	2000				
Fjärrvärmecentral byte	1999			X	

6 Större genomförda fastighetsåtgärder sedan 1994

År Genomförda åtgärder

- 2020 Taksäkerhet förbättrad.
- 2019 Backventiler monterade på de två utgående spillvattenstammarna. Energideklaration genomförd (10 års intervall).
- 2018 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, för lägenheter och lokaler (6 års intervall).
- 2017 Fiberinstallation till alla lägenheter och lokaler
Omdragning av luftintag för restaurangens ventilationssystem från terrassbyggnadens långsida till gavelsidan.
Byte avloppsrör i tvättstuga.
Renoverat pentrylokalen hos Wendys Hair.
- 2016 Renovering av entré och trapphus – målning och golvslipning.
Upprustning av soprummet och restaurangens kylsoprum.
Avtal om installation av fiber till lägenheter och lokaler

- 2015 Byte av spillvattenstam i källarlokalerna.
Renovering och målning av delar av källarförråden.
Spolning av badrums- och köksavlopp samt spillvattenstammarna i huset.
OVK-besiktning av hyreslokalerna.
- 2014 Renovering av de båda takterrasserna, inkl en av lägenheterna, pga fuktskador.
Renovering av ovanskikt på två balkonger mot Luntmakargatan (lgh 1:5 och 2:3).
Belysningsbyte i förrådslokalen i källaren.
Byte torktumlare i tvättstugan.
Installation av säkerhetsplattform på taket.
- 2013 Fasadenovering mot Luntmakar- och Markvardsgatorna.
Arbete påbörjat med renovering av fuktskadade takterrasser.
Ombyggnad av rökgas kanal i yttertak till trapphuset.
Slipning av golvet i frisersalongen Wendys Hair.
Hissreparationer avseende bl a frekvensstyrning och kretskortsbyte.
Radonmätning som visade halter lägre än riktvärdet 200 Bq/m³.
- 2012 OVK-besiktning som genomförs vart sjätte år.
Ommålning av trapphuset i entréplanet.
- 2011 Renovering av lägenhetsfönster med byte av innanfönstren till energiglas.
Installation av nya värmekablar i hängrännor och stuprör.
Installation av husnod.
- 2010 Underhålls- och förbättringsarbeten av el-system i källaren.
Underhållsarbeten på fjärrvärmeanläggningen.
Ommålning av korridoren i källaren.
- 2009 Installation av säkerhetsdörrar.
Slipning och lackering av lokalernas fönster mot Luntmakargatan.
Byte pumpjigg till fjärrvärmeanläggningen.
- 2008 Energideklaration utförd.
Vattenskador i restaurangens lokaler åtgärdade.
- 2007 Byte avloppsrör under källargolven.
Byte till ny el-central.
- 2005 Fasadenovering av muren mot gården.
- 2004 Fasadenovering av väggen mot gården inklusive fönstermålning på gårdsfasaden.
Helrenovering av tvättstugan.
- 2003 Målning av trapphus och källare.
- 2001 Ombyggnad av råvind till två vindslägenheter.
Byte av plåttaket exklusive nedre plåtvåderna.
Renovering av hissen.
- 1999 Nya el-ledningar dragna i trapphus, vind och källare.
Byte fjärrvärmeanläggning.
- 1998 Stambyte i lägenhetsvåningarna.
Byte av el-ledningar i lägenheterna.
- 1994 Ombyggnad av kontorslokalerna till tre separata lokaler.

7 Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad hos Gjensidige försäkring. Försäkringen innehåller en bostadsrättsförsäkring för husets samtliga lägenheter. Lägenhetsinnehavarna behöver därmed inte teckna ett särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

8 Ekonomi

Rörelseresultatet för 2020 gav ett överskott på 575 662 kr före avskrivningar.

AS
20
H-pm

Som redovisades i avsnitt 3 halverades hyrorna för samtliga lokalhyresgäster i tre månader, april – juni. Med det statliga hyresstödet avräknat, uppgick den faktiska kostnaden för hyresreduceringen för föreningen till samma belopp som det statliga hyresstödet uppgick till, d v s 50 585 kr..

Av årets överskott har 565 000 kr använts för avskrivningar av komponenterna för fasad- och fönsterrenoveringar samt takterrass- och trapphusrenoveringar enligt not 2 och 3 i notförteckningen till resultat- och balansräkningen.

Amorteringarna under året har uppgått till 460 000 kr. Föreningens låneskuld uppgår därmed till 2 060 000 kr fördelade på två lån.

Lånen är båda hos Handelsbanken och löper med tre månaders rörlig ränta på 0,65 % för båda lånen. Skuldbeloppen på resp. lån var vid årsskiftet 900 000 kr efter amortering resp 1 160 000 kr.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och beräknas så vara de närmaste åren. Avgiftsnivån har legat oförändrad sedan 1998 och inga ändringar är planerade för de närmaste åren. Några nyckeltal som ger en bild av den goda ekonomiska ställningen för föreningen framgår av tabellen nedan.

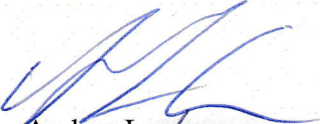
Ekonomiska nyckeltal för brf Boplatsen 2020


Årsavgift/kvm	
bostadsyta	430 kr
Lån/ kvm	
bostadsyta	1 328 kr
Räntekostnad/ kvm	
bostadsyta	12 kr

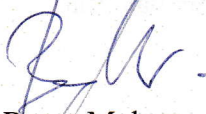
Förslag resultatdisposition

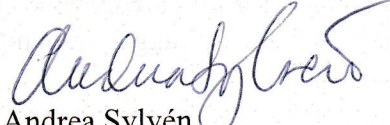
Styrelsen föreslår att av årets överskott på 10 662 kr avsätts 10 000 kr enligt stadgarna till underhållsfonden och att resterande belopp på 662 kr kronor balanseras i ny räkning.

Stockholm den 2 mars 2021


Anders Larsson


Ingemar Öhrman


Bengt Moberg


Andrea Sylvén

Bokslut för brf Boplatsen verksamhetsåret 2020

Resultaträkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Belopp i kronor			
Rörelseintäkter			
Avgifter		667 054	667 142
Hyror		870 612	869 613
Summa rörelseintäkter		1 537 666	1 536 755
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	1	-864 525	-861 994
Styrelsearvoden		-50 000	-50 000
Ag-avgifter arvoden		-10 636	-13 015
Summa rörelsekostnader		-925 161	-925 009
Rörelseresultat före avskrivningar, räntekostnader och skatteåterbäring		612 505	611 746
Avskrivningar på byggnaden	2	-565 000	-570 000
Räntekostnader		-19 117	-28 158
Skatteåterbäring		-17 726	5 738
Årets resultat		10 662	19 326

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Belopp i kr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	3		
Byggnad och mark		1 187 135	1 187 135
Fasadrenovering		480 000	620 000
Fönsterrenovering		80 000	220 000
Renovering takterrasser		1 260 000	1 400 000
Trapphusrenovering		105 000	250 000
Summa anläggningstillgångar		3 112 135	3 677 135
Omsättningstillgångar			
Fordringar		0	6 979
Plusgiro och bank			
Plusgiro		70 203	203 821
Affärskonto HB		482 119	252 237
Checkkonto HB		1 096	1 096
Summa kassa och bank		553 419	457 155
Summa omsättningstillgångar		553 419	464 134
SUMMA TILLGÅNGAR		3 665 554	4 141 269

AS
ZO
L. M.

**EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Underhållsfond

-400 000

-390 000

Reservfond

-117 000

-117 000

Medlemsinsatser

-604 306

-604 306

Summa bundet eget kapital

-1 121 306

-1 111 306

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-64 318

-54 992

Årets resultat

-10 662

-19 326

Summa fritt eget kapital

-74 980

-74 318

Summa eget kapital

-1 196 286

-1 185 624

Långfristiga skulder

4

Lån Handelsbankenränta rörlig 3 mån

-1 160 000

-1 160 000

Lån Handelsbanken ränta rörlig 3 mån

-900 000

-1 360 000

Summa lån

-2 060 000

-2 520 000

Kortfristiga skulder

5

Diverse skulder

-110 412

-121 297

Utgående moms

-59 930

-74 436

Ingående moms

6 219

10 416

Förutbetalda lokalhyror

-42 348

-96 933

Förutbetalda avgifter

-202 798

-153 395

Summa kortfristiga skulder

-409 268

-435 645

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

-3 665 554

-4 141 269

Upplysningar till resultat- och balansräkning

Not 1 Drift- och fastighetskostnader	2020	2019
El	-57 703	-67 754
Värme	-303 910	-299 280
Vatten och avlopp	-57 017	-45 584
Sophämtning	-21 926	-16 780
Städning och renhållning	-47 370	-48 559
Grovsopor	-23 540	-17 969
Reparation och underhåll	-88 418	-102 795
Energideklaration	0	-11 532
Hissunderhåll	-37 150	-21 084
Prel fastighetsskatt och fastighetsavgift	-116 352	-116 352
Försäkringspremie	-30 657	-29 711
Kontraktsservice fastigheten	-27 191	-28 552
ComHem abonnemang	-24 994	-24 640
Diverse kostnader	-28 295	-31 402
Summa driftskostnader	-864 525	-861 994

Not 2 Anläggningstillgångar efter avskrivningar

	Avskrivningar 2020	Anläggningstillgångar	
		2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	-	1 187 135	1 187 135
Fasadrenovering	140 000	480 000	620 000
Fönsterrenovering	140 000	80 000	220 000
Takterass-renovering	140 000	1 260 000	1 400 000
Trapphusrenovering	145 000	105 000	250 000
Summa anläggningstillgångar	565 000	3 112 135	3 677 135

Not 3 Anläggningstillgångar, investeringskostnad och investeringsår

	Invest kostnad	Invest år
Fasadrenovering	1 112 719	2012
Fönsterrenovering	788 229	2011
Takterassrenovering	1 795 376	2013
Trapphusrenovering	485 314	2016

Not 4 Skulder till banker	Amort 2020	Rta	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Handelsbanken lån 228021 rörligt 3 mån	0	0,65%	1 160 000	1 160 000
Handelsbanken lån 232868 rörligt 3 mån	460 000	0,65%	900 000	1 360 000
Summa			2 060 000	2 520 000

Amortering under 2019: 699 989 kr

Not 5 Div skulder	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
Arvode 2020	50 000	50 000
Värme, el och städning dec 2020	49 737	62 222
Övrigt	10 675	9 075
Summa	110 412	121 297

U
Rato
K.M.

Revisionsberättelse

Till Bostadsrättsföreningen Boplatsen i Stockholm.

Organisationsnummer 702000-2254

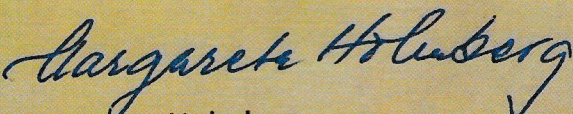
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Boplatsen för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

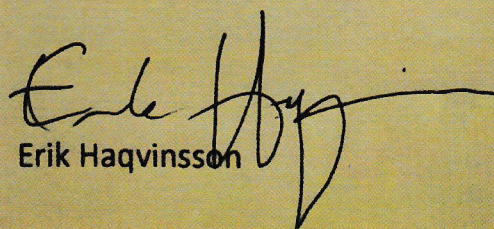
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 januari 2021


Margareta Holmberg


Erik Haqvinnsson

