

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tor 41

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 2018 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-28 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

Fanny Algstedt	Ordförande
Herman Per Karl Engström	Sekreterare
Tina Enston	Kassör
Per Thunberg	Fastighetsansvarig
Hajer Kamal Alm	Ledamot

Lucas Dag	Suppleant
Ewa Heidvall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Hamberg	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Kai Jokitulppo
Olof Molinder



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gjutaren Mindre 10	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

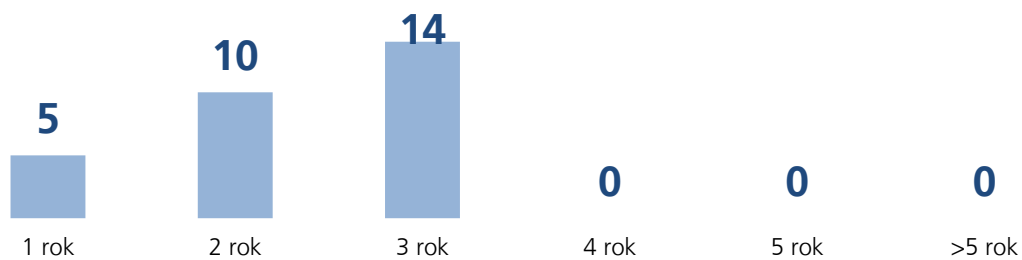
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 228 m², varav 1 728 m² utgör lägenhetsyta och 500 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Teater	500 m ²	2021-09

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	2 tvättmaskiner + 1 torktumlare + 1 torkskåp
Cykelrum i källare	
Soprum	
Innergård	
Källare	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad gatusida	2020	Putsning och målning av fasad upp till 1a våning
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2021	Budget 23,000 kr
Byte ventilationsaggregat i lokal	2021-2022	Budget 370,000 kr
Elcentral U.C.	2023	Budget 30,000 kr
Spolning stammar	2023	Budget 40,000 kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Åkerlund Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC

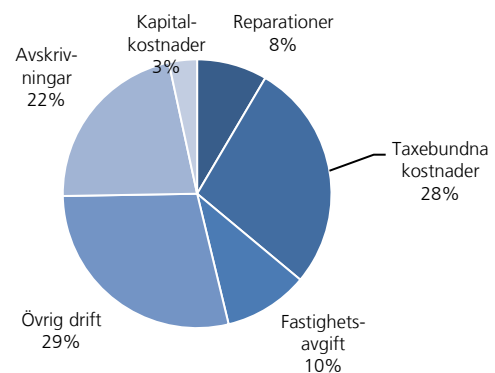
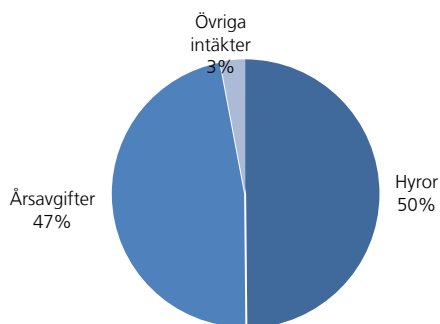
Föreningens ekonomi

Amortering av samtliga lån per 2021-01-28

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 059 319	3 620 931
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 573 345	1 601 585
Finansiella intäkter	395	-555
Minskning kortfristiga fordringar	0	110 436
Medlemsinsatser	3 630 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	153 361	0
	5 357 100	1 711 466
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 080 664	1 003 477
Finansiella kostnader	48 437	50 251
Ökning av kortfristiga fordringar	148 192	0
Minskning av långfristiga skulder	93 500	793 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	425 849
	1 370 793	2 273 077
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 045 627	3 059 319
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 986 307	-561 611

*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

Teaterns hyresavtal har blivit uppsagt för omförhandling per 2020-12-31. Ny hyra underförhandling men i övrigt samma villkor som tidigare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	439	438	431	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 458	1 469	1 407	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 395	2 450	2 920	0
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	19	0
Värmekostnad/m ² totalyta	115	105	129	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	20	29	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	23	25	0
Soliditet (%)	91	91	89	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	128	231	-893	0
Nettoomsättning (tkr)	1 537	1 592	1 569	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 728 m² bostäder och 500 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	47 412 918	1 152 218	0	46 260 700
Upplåtelseavgifter	6 744 814	2 477 782	0	4 267 032
Fond för yttre underhåll	774 096	226 152	0	547 944
S:a bundet eget kapital	54 931 828	3 856 152	0	51 075 676
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 278 524	-226 152	231 128	-3 283 500
Årets resultat	128 466	128 466	-231 128	231 128
S:a ansamlad förlust	-3 150 059	-97 686	0	-3 052 372
S:a eget kapital	51 781 769	3 758 466	0	48 023 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	128 466
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 052 372
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-226 152
summa balanserat resultat	-3 150 058

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 150 058
----------------------------------	-------------------

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	1 536 566	1 591 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 779	9 781
Summa rörelseintäkter		1 573 345	1 601 585
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-877 597	-865 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 806	-67 767
Personalkostnader	Not 6	-62 261	-70 121
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 173	-316 174
Summa rörelsekostnader		-1 396 837	-1 319 651
RÖRELSERESULTAT		176 507	281 934
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		395	-555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 437	-50 251
Summa finansiella poster		-48 042	-50 806
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128 466	231 128
ÅRETS RESULTAT		128 466	231 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	49 388 786	49 704 960
Summa materiella anläggningstillgångar	49 388 786	49 704 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 388 786	49 704 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	293
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	933 302	254 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	38 805	25 971
Summa kortfristiga fordringar	972 107	280 807
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 258 078	2 814 879
Summa kassa och bank	6 258 078	2 814 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 230 186	3 095 686
SUMMA TILLGÅNGAR	56 618 972	52 800 646



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 157 732	50 527 732
Fond för yttre underhåll	Not 11	774 096	547 944
Summa bundet eget kapital		54 931 828	51 075 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 278 524	-3 283 500
Årets resultat		128 466	231 128
Summa fritt eget kapital		-3 150 059	-3 052 372
SUMMA EGET KAPITAL		51 781 769	48 023 304
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	4 047 500
Summa långfristiga skulder		0	4 047 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 047 500	93 500
Leverantörsskulder		74 314	76 534
Skatteskulder		293 054	262 866
Övriga skulder		218 636	187 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	203 699	109 250
Summa kortfristiga skulder		4 837 203	729 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 618 972	52 800 646

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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100år	100 år
Fastighetsförbättringar	100år	100 år
Markanläggning	50år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	742 204	740 791
Hyror bostäder	23 138	46 272
Hyror lokaler momspliktiga	761 216	743 960
Hysesrabatt	-49 153	0
Vattenintäkter moms	0	59 116
Varmvattenintäkter	59 115	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 667
Öresutjämning	46	-2
	1 536 566	1 591 804

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	7 594	300
Extra statligt stöd	24 576	0
Övriga intäkter	4 609	9 481
	36 779	9 781

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 375	31 947
	Fastighetsskötsel beställning	9 612	14 206
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 386	18 632
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 233	0
	Snöröjning/sandning	9 682	4 827
	Städning entreprenad	31 458	36 316
	Städning enligt beställning	12 443	7 218
	Mattvätt/Hyrmattor	4 948	4 859
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 725
	Hissbesiktning	0	3 750
	Bevakning	7 188	0
	Gemensamma utrymmen	10 899	866
	Gård	338	0
	Serviceavtal	6 496	53 292
	Förbrukningsmateriel	1 507	1 321
	Teleport/hissanläggning	3 343	3 343
	Brandskydd	11 675	27 866
	Fordon	550	0
		165 133	211 167
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	42 095	15 575
	Gemensamma utrymmen	2 359	0
	Tvättstuga	21 007	5 818
	Källare	7 253	0
	Lås	1 242	0
	Ventilation	9 584	9 198
	Elinstallationer	10 188	0
	Hiss	20 816	54 925
	Balkonger/altaner	4 465	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 582	0
		122 590	85 516
	Taxebundna kostnader		
	El	28 771	32 526
	Värme	256 975	234 215
	Vatten	57 493	44 921
	Sophämtning/renhållning	54 979	66 228
		398 218	377 891
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 805	39 555
	Kabel-TV	5 571	5 688
		44 376	45 243
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	147 281	145 773
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	877 597	865 589

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	465	487
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 501	1 024
	Föreningskostnader	32 784	0
	Styrelseomkostnader	0	2 600
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 737
	Studieverksamhet	1 492	0
	Förvaltningsarvode	20 894	35 092
	Förvaltningsarvoden övriga	0	180
	Administration	54 552	6 596
	Konsultarvode	2 060	9 441
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	9 610
		140 806	67 767

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	47 300	41 751
	Sociala kostnader	14 961	28 370
		62 261	70 121

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	201 787	307 486
	Förbättringar	105 699	0
	Markanläggning	8 688	8 688
		316 173	316 174

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 043 205	53 043 205
	Utgående anskaffningsvärde	53 043 205	53 043 205
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 338 245	-3 022 071
	Årets avskrivningar enligt plan	-316 173	-316 174
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 654 418	-3 338 245
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 388 786	49 704 960
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 860 257	21 860 257
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 984 000	20 984 000
	Taxeringsvärde mark	54 400 000	54 400 000
		75 384 000	75 384 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 800 000	64 800 000
	Lokaler	10 584 000	10 584 000
		75 384 000	75 384 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	145 754	330
	Momsavräkning	0	9 773
	Klientmedel hos SBC	787 548	244 440
		933 302	254 543
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	38 805	0
	Försäkring	0	25 971
		38 805	25 971
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	547 944	160 896
	Reservering enligt stadgar	226 152	226 152
	Reservering enligt stämmobeslut	0	160 896
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	774 096	547 944

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,000 %	1 790 000	1 883 500	2021-01-28
SEB	1,000 %	2 257 500	2 257 500	2021-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		4 047 500	4 141 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 047 500	-93 500	
		0	4 047 500	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	47 300	47 300
Sociala avgifter	14 862	14 761
Ränta	1 072	1 122
Avgifter och hyror	140 465	46 067
Värme	0	0
El	0	0
Arvoden	0	0
Sophämtning	0	0
Soprum	0	0
	203 699	109 250

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens samtliga lån har amorterats av. Föreningen är därmed skuldfri per 2021-01-28.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021



Fanny Algstedt
Ordförande



Herman Per Karl Engström
Sekreterare



Tina Enston
Kassör



Per Thunberg
Fastighetsansvarig



Hajer Kamal Alm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Magnus Hamberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557445884912

Dokument

bokslut-fb-9444-2021-04-08

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2021-04-26 20:25:57 CEST (+0200) av Fanny Algstedt (FA)

Färdigställt 2021-05-04 12:08:01 CEST (+0200)

Signerande parter

Fanny Algstedt (FA)

Brf Tor 41

info@brftor41.se

+46702457080



Signerade 2021-04-26 20:36:54 CEST (+0200)

Herman Engström (HE)

Brf Tor 41

her.engstrom@gmail.com



Signerade 2021-04-26 20:28:35 CEST (+0200)

Tina Enston (TE)

Brf Tor 41

tina.enston@gmail.com



Signerade 2021-05-04 12:08:01 CEST (+0200)

Per Thunberg (PT)

Brf Tor 41

pthunberg@gmail.com



Signerade 2021-04-29 18:42:20 CEST (+0200)

Hajer Kamal (HK)

Brf Tor 41

hajer.kamal@gmail.com



Signerade 2021-04-27 18:49:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



Verifikat

Transaktion 09222115557445884912

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

