

Årsredovisning

Bostadsföreningen Vårt Hem nr 2 upa

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 2010 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1913-09-27. Nuvarande stadgar registrerades 2000-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

Styrelsen

Victoria Sörving	Ordförande
Sten-Erik Harding Jensen	Ledamot
Björn Lunding	Ledamot
Jakob Wodlin	Ledamot

Magnus Gustav Jansson	Suppleant
Eva von Wernstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Eriksson	Ordinarie Intern	Intern revisor
Ann Köling	Suppleant Intern	Intern revisor

Valberedning

Carl Sjöberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KARLAVAGNEN 12	1913	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

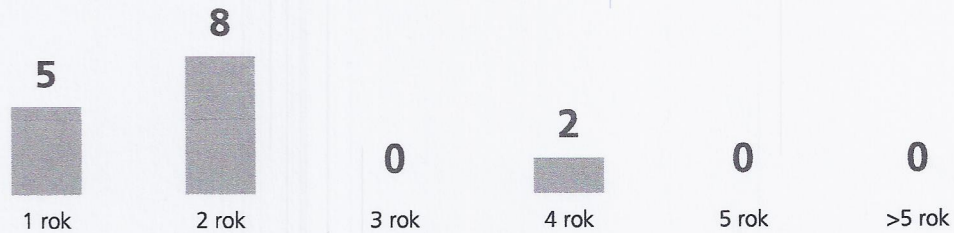
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 009 m², varav 814 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	107 m ²	Tillsvidare
Kontor	58 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Karlavagnen 12	Förvärv 1913

Handwritten signature: TW SJ

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya säkerhetsdörrar till lägenheter och lokaler	2018 - 2019	Genomförd
Brandsäkrat blinddörrar	2018 - 2019	Genomförd
Postfack	2018 - 2019	Genomförd
Renovering av källare	2017	Genomförd
Installation av förråd i källare	2017	Genomförd
Omdragning av el i källare	2017	Genomförd
Återställning efter VVS-skada i lgh 1202 gatuhus	2017	Genomförd
Omläggning av tak gårdshus	2016 - 2017	Genomförd
Renovering och återställning efter fuktskada lgh 1201 gårdshus	2016 - 2017	Genomförd
Renovering och återställning av fasad mot grannförening gårdshuset	2016 - 2017	Genomförd
Byte av expansionskärl i källaren	2014	
Fasadrenovering	2014	Genomförd
Balkongbyggen	2014	Genomförd
Renovering av tvättmaskin	2014	
Byte av kallvattenstammar i källare	2013 - 2014	
Byte av avloppsstammar i källare	2013 - 2014	
Renovering av stuprör/gården	2013	
Genomgång och upprustning av varm och kallvattenstråk	2013	
Rörelsedektorstyrda energilampor installerade i trapphuset	2013	
Installation av ny brunn samt sammankoppling av brunnar	2013 - 2014	
Tätning av gården mot källaren	2013 - 2014	
Byte av dagvattenbrunnar gården	2013 - 2014	
Byte av avloppsstammar mellan källare och gårdshus	2013 - 2014	
Omlädningsrumsbygge för hyreslokal i källare (restaurangen)	2013 - 2014	
Installation av sopphiss	2011	enligt lag
Renovering av trappuppgång	2008	
Byte av port, Renovering av tvättstuga	2007	
Nya balkonger, stuprörbyte	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning av tak	2019	Framflyttat
Ombyggnad av vinden	2019	Framflyttat
Golv trapphus	2019	Framflyttat
Målning av trapphus	2020	Framflyttat
Genomgång av fönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

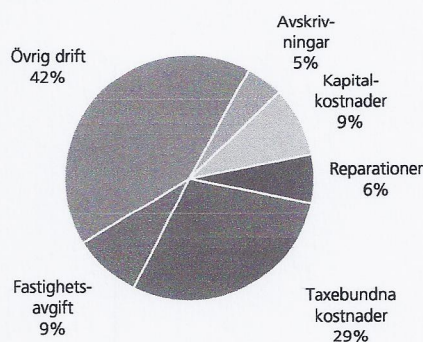
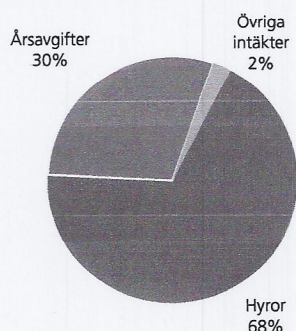
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Rättbekämpning	Rertokil
Snöskottning av tak	Ahlins plåt
Internetleverantör via fiber	Stockholms stadsnät
Skadedjur mm	Anticimex

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	300 023	191 826
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	742 887	736 492
Finansiella intäkter	88	59
Minskning kortfristiga fordringar	8	67 675
Balkongfond	6 054	4 464
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 458
	749 037	857 147
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	681 693	681 670
Finansiella kostnader	71 285	60 580
Minskning av långfristiga skulder	6 700	6 700
Minskning av kortfristiga skulder	37 832	0
	797 510	748 950
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	251 551	300 023
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-48 473	108 198

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Handwritten signature

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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Styrelsens arbete under året har avsett löpande förvaltning. Några väsentliga händelser har inte förekommit.

Ombyggnaden av vinden har flyttats fram enligt rekommendation från SBC mot bakgrund av rådande pandemi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	270	270	269	278
Hyor/m ² hyresrättsyta	2 592	2 559	2 651	2 608
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 156	4 165	4 300	4 308
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	161	174	181	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	20	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	60	58	63
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-49	-45	-870	-359
Nettoomsättning (tkr)	743	736	731	730

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 814 m² bostäder och 195 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	70 199	0	0	70 199
Reservfond	11 250	0	0	11 250
Upplåtelseavgifter	577 000	0	0	577 000
Kapitaltillskott	333 000	0	0	333 000
Fond för yttre underhåll	97 647	97 647	-101 273	101 273
Balkongfond	71 881	6 054	0	65 827
S:a bundet eget kapital	1 160 977	103 701	-101 273	1 158 549
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 828 066	-97 647	56 759	-3 787 178
Årets resultat	-48 819	-48 818	44 514	-44 514
S:a ansamlad förlust	-3 876 885	-146 465	101 273	-3 831 692
S:a eget kapital	-2 715 908	-42 764	0	-2 673 144

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-48 819
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 730 419
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 647
summa balanserat resultat	-3 876 885

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 876 885
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	742 887	736 492
Summa rörelseintäkter		742 887	736 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-482 833	-559 953
Övriga externa kostnader	Not 4	-198 861	-121 717
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-38 815	-38 815
Summa rörelsekostnader		-720 508	-720 485
RÖRELSERESULTAT		22 378	16 007
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 285	-60 580
Summa finansiella poster		-71 197	-60 521
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 819	-44 514
ÅRETS RESULTAT		-48 819	-44 514

Handwritten signature:
B.
W/SJ

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6,12	804 255	843 070
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		804 255	843 070
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		806 255	845 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	252 281	300 761
Summa kortfristiga fordringar		252 281	300 761
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		252 281	300 761
SUMMA TILLGÅNGAR		1 058 536	1 145 832

8
W SJ

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		647 199	647 199
Reservfond		11 250	11 250
Kapitaltillskott		333 000	333 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	97 647	101 273
Balkongfond		71 881	65 827
Summa bundet eget kapital		1 160 977	1 158 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 828 066	-3 787 178
Årets resultat		-48 819	-44 514
Summa fritt eget kapital		-3 876 885	-3 831 692
SUMMA EGET KAPITAL		-2 715 908	-2 673 144
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	262 640	3 383 286
Summa långfristiga skulder		262 640	3 383 286
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 120 646	6 700
Leverantörsskulder		57 874	38 567
Skatteskulder		6 157	5 377
Övriga skulder		244 395	272 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	82 732	112 360
Summa kortfristiga skulder		3 511 804	435 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 058 536	1 145 832

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	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	15 år	15 år
Tak	40 år	40 år
Balkonger	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	219 981	219 981
Hyror lokaler momspliktiga	505 393	498 994
Vattenintäkter	3 465	3 465
Värmeintäkter	14 040	14 040
Öresutjämning	8	12
	742 887	736 492

J R
W SJ

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 004	14 731
	Städning entreprenad	22 104	19 944
	Myndighetstillsyn	0	13 857
	Gård	1 807	0
	Serviceavtal	9 229	9 003
	Förbrukningsmateriel	4 556	0
	Brandskydd	2 966	0
		49 666	57 535
	Reparationer		
	VVS	3 250	2 208
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 384	3 417
	Tak	0	3 781
	Fasad	13 102	0
	Fönster	0	1 530
	Skador/klotter/skadegörelse	31 055	0
		49 791	10 935
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	62 472
	Fönster	0	43 200
		0	105 672
	Taxebundna kostnader		
	El	25 801	26 205
	Värme	162 114	175 710
	Vatten	25 858	19 839
	Sophämtning/renhållning	16 846	14 026
		230 619	235 780
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 334	49 581
	Kabel-TV	22 131	21 660
	Bredband	8 367	8 644
		81 832	79 885
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 925	70 145
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	482 833	559 953
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	895	0
	Tele- och datakommunikation	2 232	1 488
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Föreningskostnader	2 959	390
	Styrelseomkostnader	0	482
	Fritids- och trivselkostnader	927	0
	Studieverksamhet	0	1 141
	Förvaltningsarvode	60 660	59 739
	Administration	2 546	3 543
	Konsultarvode	118 851	45 300
	Föreningsavgifter	5 011	4 971
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
		198 861	121 717

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 415	1 415
	Förbättringar	37 400	37 400
		38 815	38 815

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 586 607	1 586 607
	Utgående anskaffningsvärde	1 586 607	1 586 607
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-743 537	-704 721
	Årets avskrivningar enligt plan	-38 815	-38 815
	Utgående avskrivning enligt plan	-782 352	-743 537
	Planenligt restvärde vid årets slut	804 255	843 070
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	105 000	105 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 536 000	10 536 000
	Taxeringsvärde mark	22 013 000	22 013 000
		32 549 000	32 549 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 600 000	27 600 000
	Lokaler	4 949 000	4 949 000
		32 549 000	32 549 000

Not 7	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 592	1 592
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 592	1 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 592	-1 592
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 592	-1 592
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Handwritten signature:
W Sj

Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000		
		2 000	2 000		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31		
	Skattekonto	730	738		
	Klientmedel hos SBC	251 551	300 023		
		252 281	300 761		
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31		
	Vid årets början	101 273	143 626		
	Reservering enligt stadgar	97 647	97 647		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-101 273	-140 000		
	Vid årets slut	97 647	101 273		
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,400 %	89 790	90 790	2025-09-30
	Handelsbanken	2,150 %	330 000	330 000	2021-01-20
	Handelsbanken	2,150 %	310 996	310 996	2021-01-20
	Handelsbanken	2,150 %	330 000	330 000	2021-02-15
	Handelsbanken	2,050 %	346 750	350 550	2021-02-08
	Handelsbanken	1,690 %	175 750	177 650	2023-06-01
	Handelsbanken	2,150 %	1 800 000	1 800 000	2021-03-16
	Summa skulder till kreditinstitut		3 383 286	3 389 986	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 120 646	-6 700	
			262 640	3 383 286	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 349 786 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 430 000	3 430 000

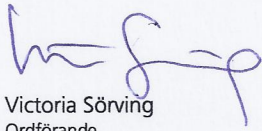
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	6 425	4 570
	Avgifter och hyror	76 307	104 010
	Upplupen kostnad	0	3 780
		82 732	112 360

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

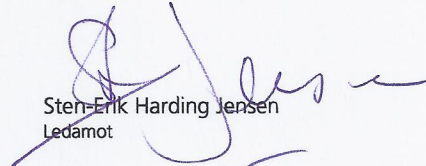
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

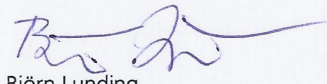
STOCKHOLM den / 2021



Victoria Sörving
Ordförande



Sten-Erik Harding Jensen
Ledamot

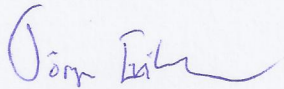


Björn Lunding
Ledamot



Jakob Wodlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2021



Jörgen Eriksson
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bf Vårt hem nr 2 upa

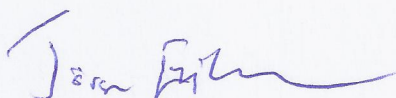
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för 2020-01-01 - 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisor. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har 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 den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för uttalandet om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 23maj 2021



Jörgen Eriksson
Förtroendevald revisor