

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vinterrosen 1

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 2013 och 2028.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade det 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-08-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-14 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

Maria Johanna Isabel Sazon	Ordförande
Daniel Gustav Engdahl	Kassör
Joel Arthur Brandt	Ledamot
Karl Rasmus Linder	Ledamot
Joel Duc Viktor Palm	Ledamot

Sara Alya Matilda Sadik                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Joel Arthur Brandt, Daniel Gustav Engdahl och Sara Alya Matilda Sadik.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ewa Lövgren  
Julia Olander

Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

### Valberedning

Malin Holm Frögelius  
Christoffer Holm Frögelius

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BIKUPAN 19	1983	Stockholm
BIKUPAN 20	1983	Stockholm
BIKUPAN 21	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

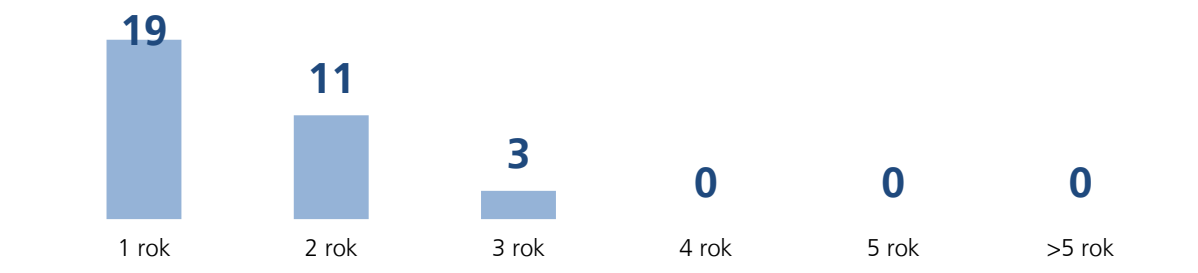
Fastigheterna bebyggdes 1929 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 687 m<sup>2</sup>, varav 1 602 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 85 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
IT-utveckling	85 m <sup>2</sup>	2024-04-21

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Omläggning av tak	2021
Renovering av innergård	2021-2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städhuset AB
Bredband, TV- och IP-telefoni	Ownit AB

### Föreningens ekonomi

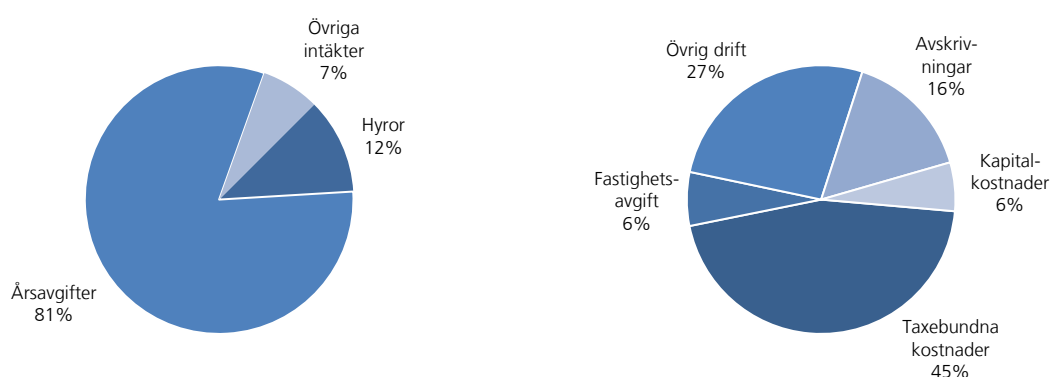
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>830 388</b>	<b>580 366</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 064 590	1 021 129
Finansiella intäkter	10	10
Minskning kortfristiga fordringar	1 463	0
	<b>1 066 063</b>	<b>1 021 139</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	663 441	647 161
Finansiella kostnader	49 473	44 889
Ökning av kortfristiga fordringar	0	278
Minskning av långfristiga skulder	63 028	63 028
Minskning av kortfristiga skulder	7 348	15 762
	<b>783 290</b>	<b>771 117</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 113 160</b>	<b>830 388</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>282 773</b>	<b>250 022</b>

\*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

Verksamhetsåret 2020 präglades som mycket annat utav pandemin. Med bakgrund av detta valde styrelsen att skjuta några av de finansiellt krävande investeringarna, som b.l.a. takrenovering samt viss reparation av innergård på framtiden.

Hysesavtalet med hyresgästen förlängdes ytterligare 3år vilket ger föreningen en stabil hyresintäkt månatligen.

Årsstämman hölls i annorlunda tappning då det både gick att närvara fysiskt då den hölls utomhus på innergården samt digitalt då det gick att ansluta via videolänk.

Styrelsen valde under hösten att för takrenoveringen anlita en projektledare att upphandla och överse framtida renovering. Beslut om vald leverantör är taget och arbetet förväntas komma igång i slutet av det första kvartalet eller början av det andra kvartalet.

Under hösten i samband med städdag togs även ett förslag på en framtida vision för innergården fram av landskapsarkitekt på uppdrag av styrelsen. Planen är att under 2021 påbörja arbetet med denna renovering.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	541	541	541	541
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 446	935	799	785
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 052	2 091	2 130	2 042
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	13	12	11
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	161	182	160
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	20	24	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	27	29
Soliditet (%)	50	47	45	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222	193	77	92
Nettoomsättning (tkr)	1 065	1 021	1 003	934

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 602 m<sup>2</sup> bostäder och 85 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 616 428	0	0	2 616 428
Upplåtelseavgifter	2 566 116	0	0	2 566 116
Fond för yttre underhåll	928 595	180 390	0	748 205
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 111 139</b>	<b>180 390</b>	<b>0</b>	<b>5 930 749</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 961 473	-180 390	192 655	-2 973 738
Årets resultat	221 571	221 571	-192 655	192 655
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 739 903</b>	<b>41 181</b>	<b>0</b>	<b>-2 781 083</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 371 236</b>	<b>221 571</b>	<b>0</b>	<b>3 149 666</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	221 571
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 781 084
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-180 390</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 739 903</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-2 739 903</b></u>
----------------------------------	--------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 064 590	1 021 129
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 064 590</b>	<b>1 021 129</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-587 282	-577 101
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 159	-70 060
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-130 115	-136 434
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-793 556</b>	<b>-783 595</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>271 034</b>	<b>237 534</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 473	-44 889
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 463</b>	<b>-44 879</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>221 571</b>	<b>192 655</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>221 571</b>	<b>192 655</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 6,10</span>	5 636 497	5 766 612
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 636 497</b>	<b>5 766 612</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 636 497</b>	<b>5 766 612</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1	1 459
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 7</span>	1 120 664	844 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 120 665</b>	<b>845 593</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	32 112	25 874
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>32 112</b>	<b>25 874</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 152 777</b>	<b>871 468</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 789 274</b>	<b>6 638 080</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 182 544	5 182 544
Fond för yttre underhåll	Not 8	928 595	748 205
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 111 139</b>	<b>5 930 749</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 961 473	-2 973 738
Årets resultat		221 571	192 655
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 739 903</b>	<b>-2 781 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 371 236</b>	<b>3 149 666</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	0	3 286 922
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 286 922</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	3 286 922	63 028
Leverantörsskulder		30 165	43 552
Skatteskulder		1 867	0
Övriga skulder		10 500	10 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	88 584	84 412
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 418 038</b>	<b>201 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 789 274</b>	<b>6 638 080</b>

## 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.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	10 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Elanläggning	50 år	50 år
Tvättstuga	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	866 807	866 807
Hyror lokaler	122 915	79 448
Bredbandsintäkter	74 844	74 844
Öresutjämnning	24	30
	<b>1 064 590</b>	<b>1 021 129</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Städning/entreprenad	15 858	15 522
	Mattvätt/Hyrmattor	5 626	5 400
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 750
	Myndighetstillsyn	6 360	0
	Gård	5 822	796
	Serviceavtal	0	6 376
	Förbrukningsmateriel	2 167	70
		<b>35 833</b>	<b>31 914</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 695
	Entré/trapphus	869	0
	VVS	1 495	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 000	0
		<b>5 364</b>	<b>1 695</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	19 277	21 804
	Värme	259 986	272 184
	Vatten	42 596	34 056
	Sophämtning/renhållning	47 815	30 951
	Grovsopor	10 166	7 458
		<b>379 840</b>	<b>366 453</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 816	63 847
	Kabel-TV	297	14 678
	Bredband	44 387	45 642
		<b>111 500</b>	<b>124 167</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>54 744</b>	<b>52 872</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>587 282</b>	<b>577 101</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	645	0
	Inkassering avgift/hyra	2 250	850
	Hyresförluster	0	1
	Föreningskostnader	0	884
	Styrelseomkostnader	0	5 307
	Fritids- och trivselkostnader	508	718
	Förvaltningsarvode	60 400	59 500
	Administration	2 410	2 799
	Korttidsinventarier	9 947	0
		<b>76 159</b>	<b>70 060</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	71 607	71 607
	Förbättringar	58 508	64 827
		<b>130 115</b>	<b>136 434</b>

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 019 029	8 019 029
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 019 029</b>	<b>8 019 029</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 252 417	-2 115 983
	Årets avskrivningar enligt plan	-130 115	-136 434
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 382 532</b>	<b>-2 252 417</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 636 497</b>	<b>5 766 612</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 467 422	1 467 422
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	16 530 000	16 530 000
	Taxeringsvärde mark	43 600 000	43 600 000
		<b>60 130 000</b>	<b>60 130 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	59 800 000	59 800 000
	Lokaler	330 000	330 000
		<b>60 130 000</b>	<b>60 130 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	39 616	39 616
	Skattefordran	0	5
	Klientmedel hos SBC	1 081 048	804 513
		<b>1 120 664</b>	<b>844 134</b>
<b>Not 8</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	748 205	584 521
	Reservering enligt stadgar	180 390	180 390
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-16 706
	<b>Vid årets slut</b>	<b>928 595</b>	<b>748 205</b>

**Not 9** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,550 %	57 000	57 000	2021-01-05
Handelsbanken	1,800 %	14 688	14 688	2021-01-05
Handelsbanken	1,550 %	228 312	228 312	2021-01-05
Handelsbanken	1,550 %	180 000	188 000	2021-03-18
Handelsbanken	1,550 %	200 000	200 000	2021-01-26
Handelsbanken	1,550 %	1 069 200	1 095 600	2021-03-09
Handelsbanken	1,550 %	684 792	692 360	2021-03-09
Handelsbanken	1,550 %	415 530	425 790	2021-03-09
Handelsbanken	1,550 %	437 400	448 200	2021-03-09
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 286 922</b>	<b>3 349 950</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 286 922	-63 028	
		<b>0</b>	<b>3 286 922</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 971 782 kr.

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

**Not 10** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	3 675 000	3 475 000

**Not 11** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	4 108	3 528
Avgifter och hyror	84 476	80 884
	<b>88 584</b>	<b>84 412</b>

**Not 12** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen beslutade att stamspolning skall genomföras då det gått 4 år sedan det senast gjordes, samt att i samband med detta undersöka stammarnas skick.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2021

Maria Johanna Isabel Sazon  
Ordförande

Daniel Gustav Engdahl  
Kassör

Joel Arthur Brandt  
Ledamot

Karl Rasmus Linder  
Ledamot

Joel Duc Viktor Palm  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Ewa Lövgren  
Intern revisör