

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Gnistan 12

716418-1096



Räkenskapsåret 2021

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gnistan 12 med organisationsnummer 716418-1096 får härmed avge följande årsredovisning för tiden 1 januari – 31 december 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus på Skeppargatan 56 upplåta bostäder för permanent boende och till nyttjande utan tidsbegränsning samt upplåta eller uthyra lokaler.

Bostadsrättsföreningen registrerades ursprungligen den 16 maj 1983. Den ekonomiska plan som legat till grund för föreningens fastighetsförvärv och efterföljande bostadsrättsupplåtelser registrerades den 5 februari 2018. Föreningens stadgar reviderades vid 2019 års ordinarie föreningsstämma och registrerades av Bolagsverket den 18 juni 2019.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt bestämmelserna i inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning.

	<u>26/5 – 31/12</u>	<u>1/1 – 26/5</u>
Ordförande:	Katarina Lublin	Katarina Lublin
Sekreterare:	Sonja Dahlberg	Sonja Dahlberg
Övriga ledamöter:	Ann Engwall	Ann Engwall
	Lisa Lindström	Lisa Lindström
	Jaël Josephson	Linda Botta Mattisson

Styrelsen har under året avhållit nio protokollförda sammanträden.

Revisorer och valberedning

Kristian Gylling och Niklas Nyström har varit föreningens revisorer. P A Dahlberg och Niklas Nyström har utgjort valberedning.

Stämmor m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2021 i Lindströms lägenhet, 3 tr.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade under 2018 fastigheten Gnistan 12 för en köpeskillning om 152 miljoner kronor. Fastigheten upptar en markareal om 478 kvadratmeter och byggnaden är uppförd 1929 – 1930. Den innehas med full äganderätt.

Fastigheten är grönklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, vilket innebär att den anses ”särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt”.

Efter förvärvet har föreningen låtit inreda vinden till en bostadslägenhet och under åren fr.o.m. 2019 t.o.m. 2021 investerat närmare 10 miljoner kronor i fastigheten. Dessa investeringar har avsett nytt yttertak, ny ventilation, nytt hissmaskineri, säkerhetsdörrar, renovering av ytterfönster, balkonger och trapphus, stambytesåtgärder, indragning av 3-fas el till samtliga lägenheter, byte av vattenledningarna i källaren inkl. asbestsanering, totalrenovering av den större källarlokalen, utbyte av alla radiatorventiler och injustering av fastighetens värmesystem samt en ny bottenplatta i källargrunden.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet uppgick 2021 till 82 480 000 kronor, varav byggnad 25 480 000 kronor och mark 57 000 000 kronor. Av byggnadsvärdet hänför sig 24 400 000 kronor till bostäder och 1 080 000 kronor till lokaler. Markvärdet hänför sig helt till bostadsdelen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Lägenheter och lokaler

Fastigheten innehåller 15 bostadslägenheter enligt nedan, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

<u>Antal lgh</u>	<u>Rumsantal</u>	<u>Bostadsarea (kvm)</u>
1	1 RK	26
1	2 RK	36
2	4 RK	246
1	5 RK	161
9	6 RK	1 613
<u>1</u>	<u>7 RK</u>	<u>202</u>
15		2 284

I källarplanet finns två lokaler om 47 resp. 68 kvadratmeter. Båda är upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifterna

Årsavgifterna – som även innefattar fritt bredband 1000/100 Mbit/s – uppgick under året till motsvarande 476 kronor per kvadratmeter bostadsrättsarea.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Föreningens fastighetsavgift utgick under 2021 med ett belopp motsvarande 1 459 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsskatt erlades med en procent av taxeringsvärdet för fastighetens lokaler.

Förvaltning m.m.

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två ledamöter i förening.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB (EFIN).

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Anställda och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och inga arvoden har utgått till styrelsen eller revisorerna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under första kvartalet slutfördes den omfattande renoveringen av balkongerna mot gården. Därefter återställdes trapphuset med erforderliga bättringsarbeten. De ventilationsdon som tidigare satt på gatufasaden har tagit bort och stuprörsbyten skett till en kostnad om 80 000 kronor. I april avskrev Miljö- och hälsoskydds nämnden de bullerklagomål som anförts av en boende i grannfastigheten, Skeppargatan 58.

I maj gjordes en ny injustering av fastighetens ventilationssystem. Då injusterades även värmesystemet, efter det att radiatorventilerna bytts ut i alla bostadslägenheter. I samband med detta installerades också en avgasare med magnetfilter i syfte att livstidsförlänga värmesystemet. Den totala kostnaden uppgick till 180 000 kronor.

I juli inträffade en allvarlig vattenläcka. Under renovering av lgh 1 på bottenvåningen kapade en anlitad entreprenör en trycksatt vattenledning. Detta ledde till omfattande vattenskador i lgh 1, lgh 3 och den nyrenoverade källarlokalen, lgh 202.

Arbetena med återställning av lgh 1 och lgh 3 har i huvudsak varit ett försäkringsärende (försäkringsersättning med 433 162 kronor) men också föranlett till lägenheterna relaterade stambytesåtgärder, som föreningen haft att svara för. Därtill upptäcktes en spricka i lägenhetsgrunden som har åtgärdats.

Vid renoveringsarbetena i källarlokalen uppdagades att hela bottenplattan under golvet svävade mer eller mindre fritt, eftersom marken under den sjunkit undan genom årens lopp. Detta har åtgärdats men till en betydande kostnad om närmare 300 000 kronor.

Cykelrummet har rustats upp och målats om till en kostnad om drygt 80 000 kronor.

Åtgärder efter verksamhetsårets utgång

Återställningen av källarlokalen efter renoveringen av bottenplattan är ännu inte avslutade, vilket föranleder hyresförluster under inledningen av 2022.

REDOVISNING AV UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

Utfört underhåll

Nytt yttertak (tegel) mot gata	2019
Nytt yttertak (plåt) mot gård	2019
Nya stuprör på kungsbalkongerna	2019
Ny plåt på brandvägg mot grannfastigheten	2019
Nytt hissmaskineri	2019
Ny ventilation (mekanisk frånluft)	2019
OVK-besiktning	2019
Nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar)	2019
Installation av postfack i entréplanet	2019
Totalrenovering av ytterfönster och balkongdörrar	2019
Indragning av 3-fas el till alla bostadslägenheter	2019
Spolning och filmning av avloppsstammar	2019
Tryckprovning av samtliga rökkanaler till öppna spisar	2019
Brandskyddskontroll och sotning av rökkanalerna	2019
Nytt soprum	2019
Förberedelse för takvärmearläggning	2019
Partiella stambyten berörande lgh 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11 och 14	2019, 2020
Energideklaration för fastigheten	2020
Förnyad provtryckning av rökkanaler	2020

Totalrenovering av trapphuset inkl. ny belysningsarmatur	2020
Ytterbelysning till entréport	2020
Nytt kodlås till entréporten	2020
Renovering av källardörrar och installation av kodlås till källare och cykelrum	2020
Radonmätning	2020
Byte av alla vattenledningar i källaren inkl. asbestsanering	2020
Totalrenovering av källarlokal (lgh 202, f.d. City Sjukgymnastik)	2020
Totalrenovering av fastighetens balkonger mot gården	2020
Installation av kodlås till tvättstuga	2021
Ny injustering av ventilationssystemet	2021
Byte av radiatorventiler och injustering av värmesystemet	2021
Installation av avgasare med magnetfilter i värmesystemet	2021
Partiella stambyten berörande lgh 1, 3 och 202	2021
Renovering av cykelrum i källaren	2021
Renovering av bottenplatta i källaren	2021

Planerat underhåll

Renovering av gård	2023
--------------------	------

MEDLEMSINFORMATION

Medlemslägenheter	15
Överlåtelser under året	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång:	23
Avgående medlemmar:	1
Tillkommande medlemmar:	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång:	22

Under året har styrelsen informerat medlemmarna om ombyggnaden och andra föreningsangelägenheter genom fem utskick av "Bostadsrättsnytt".

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, kr	1 284 555	1 108 321	1 263 639	693 836*
Bostadsrättsarea	2 284	2 284	2 082	2 082
Totalarea	2 399	2 399	2 197	2 197
Resultat före avskrivningar, kr	- 251 017	- 3 565 647	- 4 290 016	266 227*
Resultat efter finansiella poster, kr	- 862 880	- 4 135 397	- 4 859 766	- 13 773*
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsarea	476	476	499	529
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsarea 12-31	476	476	476	529
Hyra, kr/kvm lokalarea	1 655	1 428	1 252	1 230
Elkostnad, kr/kvm totalarea	16,80	13,18	13,18	6,60*
VA-kostnad, kr/kvm totalarea	17,48	18,77	19,52	10,57*
Fjärrvärmekostnad, kr/kvm totalarea	142	124	142	65*
Fastighetslån kr/kvm bostadsrättsarea 12-31	2 627	2 627	876	6 388
Belåningsgrad ¹ , procent per 12-31	3,77	3,76	1,25	8,32
Kapitalkostnader, kr/kvm totalarea	15,25	14,88	18,94	28,08*
Soliditet ² , %	96	98	99	91

* Avser perioden 2018-06-13 – 2018-12-31

¹ Belåningsgraden är föreningens fastighetslån i förhållande till bokfört värde för byggnad och mark.

² Soliditeten är andelen eget kapital av balansomslutningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 301 000	3 249 980	471 407	- 868 851	- 4 135 397
Ökning av insatskapital					
Avsättning yttre fond					
Avlyft från yttre fond					
Resultatdisposition				- 4 135 397	4 135 397
Årets resultat					- 862 880
Belopp vid årets utgång	155 301 000	3 249 980	471 407	- 5 004 248	- 862 880

RESULTATDISPOSITION

Enligt 49 § föreningens stadgar ska till fonden för yttre underhåll årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 procent av fastighetens taxeringsvärde eller belopp enligt bedömning i upprättad underhållsplan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår minskas i motsvarande mån.

Styrelsen förordar att avsättning görs till fonden för yttre underhåll med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket är 82 480 kronor. Styrelsen förordar vidare att ett belopp om 294 796 kronor – motsvarande kostnaden för den nya bottenplattan – ianspråk tas ur fonden, varefter återstoden balanseras i ny räkning.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	- 862 880
Från föregående år balanserat resultat	- 5 004 248
Summa	- 5 867 128

Styrelsen föreslår stämman besluta

att avsätta 82 480 kronor till fonden för yttre underhåll,

att ianspråka 294 796 kronor ur fonden för yttre underhåll, samt

att överföra återstående underskott om 650 564 kronor jämte från föregående år balanserat underskott om 5 004 248 kronor – inalles 5 654 812 kronor i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 284 555	1 108 321
Summa rörelseintäkter		1 284 555	1 108 321
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 3 – 6	- 1 541 115	- 4 638 345
Avskrivning på byggnad	Not 7	- 569 750	- 569 750
Summa rörelsekostnader		- 2 106 885	- 5 208 095
Rörelseresultat		- 826 310	- 4 099 774
Finansiella poster	Not 8		
Ränteintäkter		3	65
Räntekostnader		- 36 573	- 35 688
Summa finansiella poster		- 36 570	- 35 623
Resultat efter finansiella poster		- 862 880	- 4 135 397
Årets resultat		- 862 880	- 4 135 397

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastighet	Not 7	158 985 750	159 555 500
Summa materiella anläggningstillgångar		158 985 750	159 555 500
Summa anläggningstillgångar		158 985 750	159 555 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Årsavgifter och lokalhyror m.m.		34 475	32 739
Skattefordringar		345	0
Fordringar Brandkontoret för vattenskada		243 921	0
Övriga fordringar		6 481	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 369	49 754
Summa kortfristiga fordringar		325 591	82 493
Kassa och bank			
Kassa och bank		234 791	1 703 262
Summa kassa och bank		234 791	1 703 262
Summa omsättningstillgångar		560 382	1 785 755
SUMMA TILLGÅNGAR		159 546 132	161 341 255

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	155 301 000	155 301 000
... varav ej erlagt	0	0
Upplåtelseavgifter	3 249 980	3 249 980
... varav ej erlagt	0	0
Fond för yttre underhåll	471 407	471 407
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>159 022 387</i>	<i>159 022 387</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	- 5 004 248	- 868 851
Årets resultat	- 862 880	- 4 135 397
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 867 128</i>	<i>- 5 004 248</i>
Summa eget kapital	153 155 259	158 153 536
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 8	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	124 817	10 463
Skatteskuld	8 101	2 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	257 955
Summa kortfristiga skulder	390 873	1 323 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	159 546 132	161 341 255

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. För föreningens byggnad tillämpas en avskrivningstid om 100 år.

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna årligen göras med belopp enligt upprättad underhållsplan eller med 0,1 procent av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad kan avsättningen till fonden för yttre underhåll minskas i motsvarande mån.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta. Samtliga belopp är angivna i svenska kronor.

	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 087 596	1 087 914
Lokalhyror	190 377	16 782
Pantsättnings-, överlåtelse- och påminnelseavgifter	6 582	3 547
Dröjsmålsräntor	0	78
<i>Summa nettoomsättning</i>	<i>1 284 555</i>	<i>1 108 321</i>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

El	40 302	31 613
Vatten och avlopp	41 939	45 024
Fjärrvärme	340 781	298 147
Sophämtning	38 808	32 572
Hiss	7 103	21 797
Snöröjning	8 119	8 902
Kabel-TV	10 601	10 464
Bredband	39 465	9 894
Fastighetsskötsel	61 713	57 189
Reparationer och underhåll, fastigheten (se not 4)	660 188	3 460 302
Reparationer och underhåll, bostäder (se not 5)	141 474	19 618
Reparationer och underhåll, lokaler	0	496 871
Övriga fastighetskostnader (se not 6)	18 083	34 379
Fastighetsförsäkring	40 787	39 706
Kameral förvaltning	30 625	31 250
Porton	313	313
Bankkostnader	1 894	1 832
Medlemsavgift Fastighetsägarna	5 034	5 184
Övriga förvaltningskostnader	21 201	6 462
Fastighetsavgift	21 885	20 006
Fastighetsskatt	10 800	6 820
Övriga kostnader	0	0
<i>Summa driftkostnader</i>	<i>1 541 115</i>	<i>4 638 345</i>

	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>
Not 4 Reparationer och underhåll, fastigheten		
Byggledning, ljudmätning, besiktningar i vindsprojektet	- 17 500	33 063
Totalrenovering av fönster och balkongdörrar	0	- 25 530
Trapphusrenovering (inkl. ytterdörrar och postfack i entrén)	0	911 952
Byte av vattenledningarna i källarplanet och asbestsanering	0	436 435
Balkongrenovering	29 150	2 069 251
Vattenskada i källarförråd	0	29 406
Stege till taklucka	0	5 725
Ny bottenplatta i källaren	294 796	0
Ventilation, byte radiatorventiler, avgasare, injustering värme	190 975	0
Stuprör och borttag av ventilationsdon på gatufasad	79 203	0
Renovering av cykelrum	83 564	0
<i>Summa reparationer och underhåll, fastigheten</i>	<i>660 188</i>	<i>3 460 302</i>

Not 5 Reparationer och underhåll, bostäder		
Undersökning av VA-stam	0	4 469
Omdragning av vattenstam i lgh 6	0	15 149
Stambytesåtgärder efter vattenskada lgh 1	100 932	0
Fuktskada lgh 10	27 435	0
Övrigt	13 107	0
<i>Summa reparationer och underhåll, bostäder</i>	<i>141 474</i>	<i>19 618</i>

Not 6 – Övriga fastighetskostnader		
Besiktning rökkanaler och brandskyddskontroll	0	6 069
Tillsyn av undercentral för fjärrvärme	0	10 500
Energideklaration	0	12 500
Radonmätning	0	5 310
Åläggande om bullermätning efter klagomål	12 083	0
Uppdatering av underhållsplan	6 000	0
<i>Summa övriga fastighetskostnader</i>	<i>18 083</i>	<i>34 379</i>

Not 7 Fastighet och avskrivningar på byggnad

Föreningens fastighet är ursprungligen bokförd till anskaffningsvärde 160 000 000 kronor. Fördelning på byggnad och mark har skett efter de relationer som gällde för fastighetens taxeringsvärde vid tidpunkten för förvärvet. Byggnadsvärdet skrevs 2019 upp med 975 000 kronor avseende installation av en helt ny fastighetsventilation med mekanisk frånluft.

Årlig avskrivning på byggnaden görs med en procent av det bokförda värdet.

	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>
Ingående byggnadsvärde	56 975 000	56 975 000
Ingående markvärde	104 000 000	104 000 000
Utgående anskaffningsvärde	160 975 000	160 975 000
Ingående avskrivningar	- 1 419 500	- 849 750
Årets avskrivningar	- 569 750	- 569 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 1 989 250	- 1 419 500
Sålunda bokfört fastighetsvärde	158 985 750	159 555 500

Not 8 Räntekostnader och skulder till kreditinstitut

Räntekostnader avser kostnaderna 2021 för de fastighetslån som föreningen har upptagit.

<u>Långgivare</u>	<u>Lånebelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Räntevillkor</u>	<u>Bundet till</u>
Stadshypotek	2 000 000	0,60 %	STIBOR 3M	2022-11-18
Stadshypotek	500 000	0,74 %	Fast ränta	2023-01-30
Stadshypotek	2 000 000	1,14 %	Fast ränta	2024-01-30
Stadshypotek	1 500 000	1,07 %	Fast ränta	2024-12-30

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Upplupna kostnader	101 876	1 219 031
Förutbetalda avgifter och hyror	156 079	91 073
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<i>257 955</i>	<i>1 310 104</i>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

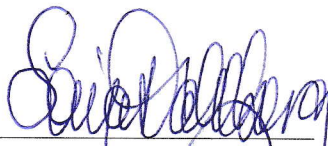
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
------------------------	------------	------------

Stockholm den 11 april 2022

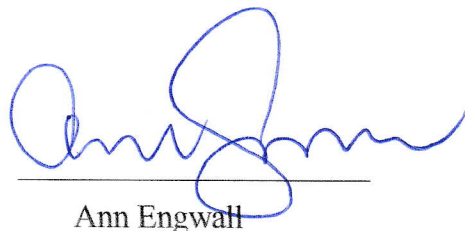
Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gnistan 12



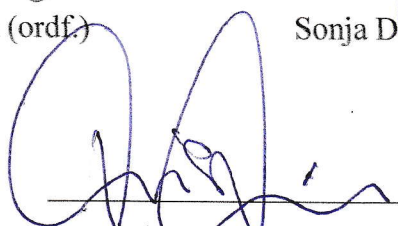
Kia Lublin (ordf.)



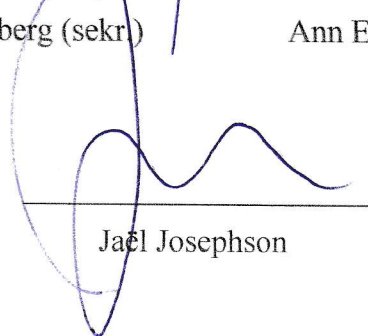
Sonja Dahlberg (sekr.)



Ann Engwall



Lisa Lindström



Jaël Josephson