

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Visthusvägen 3

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.

- 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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2008-09-25 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

Sandra Åkerling	Ordförande
Mari Andersson	Sekreterare
Kylie Pengelly Linke	Ledamot
Adam Byström	Ledamot
Matilda Strömbom	Ledamot

Fredrik Schultz	Suppleant
Sara Uhlin	Suppleant
Gustaf Wistre	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Wilson	Ordinarie Extern	Winther Revisionsbyrå
--------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Johannes Korsar
Ida Wistre

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Visthuset 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.

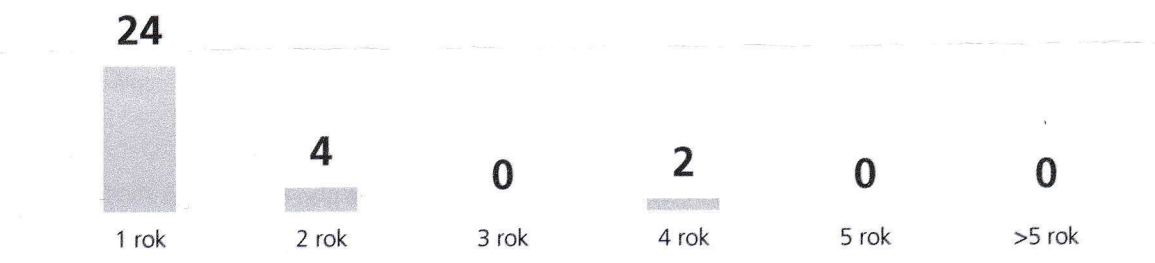
Värdeåret är 1932.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m², varav 1 454 m² utgör lägenhetsyta och 333 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garagelokal nr 3031	134 m ²	2021-06-30
Källarlokal nr 3205	125 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3001	8 m ²	tillsvidare
källarförråd nr 3000	30 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3003	25 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3002	20 m ²	tillsvidare
Källarförråd nr 3004	3 m ²	tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte till säkerhetsdörrar	2020	Postboxar i trapphuset
Balkongreovering	2019	
Trapphusmålning	2019	47:an port
Fasadreovering	2019	Balkongreovering i samband med fasadreovering
Takreovering	2019	I samband med fasadreovering
Säkerhetsåtgärd på källardörrar	2018	
Byte av torktumlare	2017	
Trapphusmålning	2016	49:ans port
Fönsterbyte	2015	Slutbesiktning gjord av extern besiktningsman. Arbetet avslutat
Ventilation	2015	ÅTA-arbeten kvarstår för enskilda lgh. Gemensamma utrymmen (tvättstugan) åtgärdas mars 2017
Bakdörrsbyte	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering	2021	Avvaktar offert

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

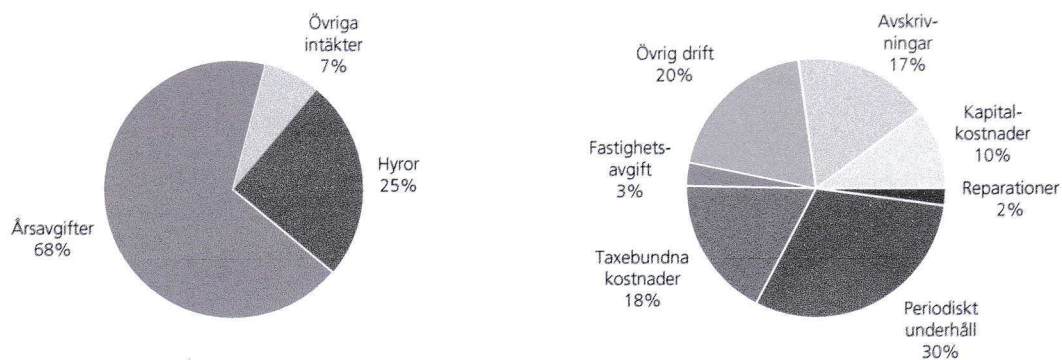
Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 519 309	1 869 394
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 423 560	1 410 564
Finansiella intäkter	1 296	1 412
Ökning av långfristiga skulder	0	3 414 927
Ökning av kortfristiga skulder	0	385 337
	1 424 856	5 212 239
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 504 455	5 275 335
Finansiella kostnader	209 270	239 714
Ökning av kortfristiga fordringar	116 515	47 275
Minskning av långfristiga skulder	135 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	304 060	0
	2 269 299	5 562 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	674 866	1 519 309
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-844 444	-350 085

*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

Satt in säkerhetsdörrar.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	682	682	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	773	770	758	748
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 721	13 817	11 410	11 450
Elkostnad/m ² totalyta	17	68	63	55
Värmekostnad/m ² totalyta	146	151	154	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	24	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	134	101	97
Soliditet (%)	52	52	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-640	-4 455	22	99
Nettoomsättning (tkr)	1 424	1 411	1 473	1 510

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 454 m² bostäder och 333 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	26 853 015	0	0	26 853 015
Upplåtelseavgifter	2 530 633	0	0	2 530 633
Fond för yttre underhåll	306 522	306 522	-668 244	668 244
S:a bundet eget kapital	29 690 170	306 522	-668 244	30 051 892
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 239 102	-306 522	-3 786 322	-3 146 258
Årets resultat	-640 362	-640 362	4 454 566	-4 454 566
S:a ansamlad förlust	-7 879 464	-946 884	668 244	-7 600 824
S:a eget kapital	21 810 706	-640 362	0	22 451 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-640 362
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 932 580
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-306 522
summa balanserat resultat	-7 879 464

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

306 522
-7 572 942

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	1 423 560	1 410 564
Summa rörelseintäkter		1 423 560	1 410 564
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 324 836	-5 019 054
Övriga externa kostnader	Not 4	-148 013	-122 522
Personalkostnader	Not 5	-31 606	-133 759
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-351 492	-351 492
Summa rörelsekostnader		-1 855 947	-5 626 827
RÖRELSERESULTAT		-432 387	-4 216 263
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 296	1 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 270	-239 714
Summa finansiella poster		-207 974	-238 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-640 362	-4 454 566
ÅRETS RESULTAT		-640 362	-4 454 566

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 7,12	40 831 698	41 176 151
Inventarier	Not 8	8 800	15 840
Summa materiella anläggningstillgångar		40 840 498	41 191 990
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 840 498	41 191 990
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		87 594	4 408
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	457 741	1 270 585
Summa kortfristiga fordringar		545 335	1 274 993
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		344 919	343 189
Summa kassa och bank		344 919	343 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		890 254	1 618 182
SUMMA TILLGÅNGAR		41 730 751	42 810 173

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 383 648	29 383 648
Fond för yttre underhåll	Not 10	306 522	668 244
Summa bundet eget kapital		29 690 170	30 051 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 239 102	-3 146 258
Årets resultat		-640 362	-4 454 566
Summa fritt eget kapital		-7 879 464	-7 600 824
SUMMA EGET KAPITAL		21 810 706	22 451 068
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 355 750	14 438 750
Summa långfristiga skulder		19 355 750	14 438 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	115 000	5 167 000
Leverantörsskulder		110 599	156 401
Skatteskulder		115 360	107 860
Övriga skulder		88 327	71 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	135 008	417 528
Summa kortfristiga skulder		564 295	5 920 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 730 751	42 810 173

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fönster	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	967 613	967 613
Hyror bostäder	52 908	52 908
Hyror lokaler	231 440	230 504
Hyror parkering	56 200	49 600
Hyror förråd	14 700	11 850
Bredbandsintäkter	50 040	50 040
Elintäkter	-40 706	48 018
Elintäkter moms	91 328	0
Öresutjämning	37	30
	1 423 560	1 410 564

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet för elintäkterna mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	19 008	18 870
	Myndighetstillsyn	1 770	0
	Gemensamma utrymmen	4 890	0
	Gård	450	80
	Förbrukningsmateriel	1 012	1 669
	Fordon	1 028	5 275
		28 158	25 894
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 738	0
	Lås	2 374	495
	VVS	6 950	29 210
	Elinstallationer	31 160	9 413
	Fasad	3 013	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 736
	Vattenskada	0	41 500
		45 235	86 354
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	598 676	433 100
	Elinstallationer	70 380	158 694
	Tak	0	1 262 446
	Fasad	-40 253	2 077 328
	Balkonger/altaner	0	266 250
		628 803	4 197 818
	Taxebundna kostnader		
	El	30 627	121 508
	Värme	260 039	270 267
	Vatten	53 209	42 541
	Sophämtning/renhållning	23 144	21 269
		367 019	455 585
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 021	19 364
	Tomträttsavgäld	105 500	105 500
	Bredband	71 640	71 640
		197 161	196 504
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 460	56 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 324 836	5 019 054

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet för elkostnaderna mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Inkassering avgift/hyra	5 400	2 550
	Hysesförluster	1 206	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 094	0
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	952	1 090
	Förvaltningsarvode	74 564	73 416
	Administration	16 396	3 043
	Konsultarvode	11 275	37 127
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 890
	OBS konto	318	0
		148 013	122 522

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 050	101 783
	Sociala kostnader	7 556	31 976
		31 606	133 759

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	190 061	190 061
	Förbättringar	154 392	154 392
	Inventarier	7 040	7 040
		351 492	351 492

Not 7	BYGGNAD	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 438 015	44 438 015
	Utgående anskaffningsvärde	44 438 015	44 438 015
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 261 864	-2 917 412
	Årets avskrivningar enligt plan	-344 453	-344 453
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 606 317	-3 261 864
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 831 698	41 176 151
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 959 000	21 959 000
	Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
		40 359 000	40 359 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 800 000	38 800 000
	Lokaler	1 559 000	1 559 000
		40 359 000	40 359 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 199	35 199
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 199	35 199
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 359	-12 320
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 040	-7 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 399	-19 360
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 800	15 839
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	127 794	94 465
	Klientmedel hos SBC	329 947	1 176 120
		457 741	1 270 585

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	668 244	361 722
	Reservering enligt stadgar	306 522	306 522
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-668 244	0
	Vid årets slut	306 522	668 244

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	SEB	0,940 %	6 000 000	6 000 000	2022-10-28
	SEB	0,940 %	5 000 000	5 000 000	2022-10-28
	SBAB	1,430 %	3 438 750	3 473 750	2022-03-08
	SEB	1,210 %	5 032 000	5 132 000	2025-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		19 470 750	19 605 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-115 000	-5 167 000	
			19 355 750	14 438 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 895 750 kr.

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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 691 000	19 691 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	23 650	23 250
	Sociala avgifter	7 431	7 305
	Ränta	7 209	29 001
	Avgifter och hyror	96 718	91 722
	Balkonger/altaner	0	266 250
		135 008	417 528

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Dränering

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE GÅRD den 18 / 05 2021



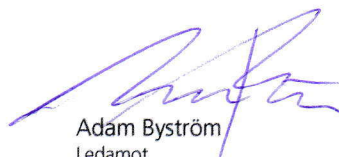
Sandra Åkerling
Ordförande



Märi Andersson
Sekreterare



Kylie Pengelly Linke
Ledamot



Adam Byström
Ledamot



Matilda Strömbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2021



Frida Wilson
Auktoriserad revisor