

Årsredovisning 2020

BF EKEN NO 3 UPA

702000-4268



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF EKEN NO 3 UPA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Noter

10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är en bostadsförening upa och registrerades 1918.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Baggen 2 på adressen Tulegatan 26 i Stockholm. Föreningen har 20 lägenheter om totalt 1 211 kvm och 2 lokaler om 123 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Pamela Clark	Ordförande
Niklas Östansjö	Vice ordförande
Jonas Berglöf	Kassör
Pathric Hägglund	Sekreterare
Daniel Eneroth	Suppleant
Fredrik Backner	Suppleant

Valberedning

Julia Andersson och Lars Björkman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

David Walman Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen sagt upp hyresgästen Apinya Schullström (Jenny Thai) pga obetalda hyror. Hyresavtalet är uppsagt från den 22 september 2020. Beräknad intäktsförlust under året för de fyra obetalda hyrorna är 64 604 kr. Föreningen har jämkats med den tidigare hyresgästen och fått betalt 73 268 kr. Från oktober till december har lokalen stått tom vilket har gett en intäktsförlust om 48 453 kr. Under hösten har föreningen anlitat byggfirman Aktiv Renovering för återställande av lokalen. Vid arbetet med renoveringen konstaterades mögel i toalett- och duschdel samt fukt i köksdel vilket fördröjde arbetet. Aktiv Renovering anlätades även för arbetet med att återställa toalett och köksdel. Renoveringen var ej avslutad vid årsskiftet och kostnaden kommer därför tas på nästkommande år.

Med anledning av ökade kostnader för renoveringen av Apinya Schullströms (Jenny Thai) gamla lokal så har planerat underhåll så som stamspolning och renovering av barnvagnsrummet blivit framskjutet till nästkommande år.

Trots uppsägning av hyresgäst är föreningens ekonomi är stabil och gynnas fortsatt av lågt ränteläge. Inga avgiftshöjningar planeras.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 31 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	910	934	918	909
Resultat efter fin. poster	-136	-1 169	-49	-211
Soliditet, %	19	21	42	42
Yttre fond	89	654	565	477
Taxeringsvärde	42 472	42 472	31 158	31 158
Bostadsyta, kvm	1 211	1 211	1 211	1 211
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	500	500	500	500
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 870	2 894	2 250	2 267
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	1,56	1,25	1,26
Belåningsgrad, %	90,49	86,85	64,34	61,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	2 777	-	-	2 777
Upplåtelseavgifter	740	-	-	740
Fond, yttre underhåll	654	-	-565	89
Balanserat resultat	-1 974	-1 169	565	-2 577
Årets resultat	-1 169	1 169	-136	-136
Eget kapital	1 029	0	-136	893

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 577
Årets resultat	<u>-136</u>
Totalt	-2 713

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	97
Balanseras i ny räkning	<u>-2 810</u>
	-2 713

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		910	934
Rörelseintäkter		8	24
Summa rörelseintäkter		918	958
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-622	-1 776
Övriga externa kostnader	8	-155	-78
Personalkostnader	9	-26	-25
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195	-200
Summa rörelsekostnader		-999	-2 079
RÖRELSERESULTAT		-80	-1 121
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-56	-48
Summa finansiella poster		-56	-48
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-136	-1 169
ÅRETS RESULTAT		-136	-1 169

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	3 840	4 036
Summa materiella anläggningstillgångar		3 840	4 036
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 3 840	 4 036
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15
Övriga fordringar	13	6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	40	32
Summa kortfristiga fordringar		46	53
 Kassa och bank			
Kassa och bank		931	812
Summa kassa och bank		931	812
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 977	 865
 SUMMA TILLGÅNGAR		 4 817	 4 901

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 517	3 517
Fond för yttre underhåll		89	654
Summa bundet eget kapital		3 606	4 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 577	-1 974
Årets resultat		-136	-1 169
Summa fritt eget kapital		-2 713	-3 143
SUMMA EGET KAPITAL		893	1 029
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	3 505
Övriga långfristiga skulder		28	28
Summa långfristiga skulder		28	3 533
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 475	0
Leverantörsskulder		163	84
Skatteskulder		8	6
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	251	250
Summa kortfristiga skulder		3 897	340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 817	4 901

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Eken No 3 upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	272	311
Årsavgifter, bostäder	605	605
Övriga intäkter	41	42
Summa	918	958

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	4	5
Fastighetsskötsel	50	52
Snöskottning	3	3
Städning	36	38
Summa	93	99

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	117	28
Summa	117	28

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fönsterrenovering	0	1 237
Summa	0	1 237

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	21	23
Sophämtning	26	22
Uppvärmning	193	199
Vatten	46	45
Summa	286	289

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	23	23
Fastighetsförsäkringar	25	25
Fastighetsskatt	59	58
Kabel-TV	18	18
Summa	126	124

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Juridiska kostnader	18	0
Kameral förvaltning	35	34
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	94	35
Summa	155	78

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	6	6
Styrelsearvoden	20	19
Summa	26	25

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	56	48
Summa	56	48

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 402	6 402
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 402	6 402
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 366	-2 166
Årets avskrivning	-195	-200
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 561	-2 366
Utgående restvärde enligt plan	3 840	4 036
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>214</i>	<i>214</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 826	13 826
Taxeringsvärde mark	28 646	28 646
Summa	42 472	42 472

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	254	254
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	254	254
Ingående ackumulerad avskrivning	-254	-254
Utgående ackumulerad avskrivning	-254	-254
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6	6
Summa	6	6

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6	6
Försäkringspremier	6	6
Förvaltning	14	9
Kabel-TV	4	4
Räntor	5	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3
Summa	40	32

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-02-08	1,75 %	1 875	1 905
Stadshypotek	2021-02-08	1,75 %	800	800
Stadshypotek	2021-02-15	1,75 %	800	800
Summa			3 475	3 505

Varav kortfristig del 3 475

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	2	2
Förutbetalda avgifter/hyror	173	170
Löner	19	19
Sociala avgifter	6	6
Städning	0	3
Uppvärmning	25	25
Utgiftsräntor	6	5
Vatten	7	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	3
Summa	251	250

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 520	3 520
Summa	3 520	3 520

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2021 har föreningen ingått ett nytt avtal med en ny hyresgäst som flyttar in i den renoverade lokalen från 10 februari.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Jonas Berglöf
Kassör

Pamela Clark
Ordförande

Niklas Östansjö
Vice ordförande

Pathric Hägglund
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor