



Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

769631-9883

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Söderterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens femte verksamhetsår

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Akvatinten 1 i Stockholm kommun. Fastigheten urholkas av ett 3D utrymme tillhörande fastigheten Stockholm Enskede gård 1:1.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i tio våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 207 m². Föreningen disponerar över 18 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det ett styrelseförråd för styrelsen. I fastigheten finns också utrymme för källsortering, cykel- och barnvagnsrum samt rullstols- och fastighetsförråd. Det finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning. På föreningens tomtmark finns cykelparkering, planteringar, grönytor och lekplats.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2020 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter förbrukning, varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten var **710 kr/m²**. Kostnaden för varmvatten har debiterats **med 35,2 kr/ m³**.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 100 kr/månad och garageplats fr.o.m. den 1 januari 2021. Anledningen till detta är för att föreningen gjorde om garageplatserna från 19 stycken till 18 stycken under 2020.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2018 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2018.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt för garage utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och källsortering. Avtalet gällde till den 30 juni 2020. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 juli 2020 är Allgranth Fastighets AB. Avtalet gäller till den 30 september 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 12 000 kronor per år. Köldmediekontroll ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har förnyat sitt avtal med JM@home AB gällande ekonomisk förvaltning per den 1 januari 2020. Avtalet gäller till den 31 december 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 825 000 kronor (1 000 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer nio.

Under året har fyra (tre) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Allgranth Fastighets AB avseende teknisk förvaltning.

Planerad verksamhet för kommande år

Garantibesiktning genomfördes under september månad 2020, där noterades brister i både fastigheten och i utomhusmiljön. Alla åtgärder är ännu inte genomförda vilket istället beräknas vara klart under våren/sommar 2021.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 80 (78).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 9 juni 2020 haft följande sammansättning:

Curt Gustavsson	Ledamot	Ordförande
Lena Asplund	Ledamot	
René Voigt	Ledamot	
Ferhat Kayhan	Ledamot	
Malin Hesselryd	Ledamot	
Veronica Hallberg	Suppleant	
Jonathan Rosén	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Ana Marija Sanseovic ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tretton (elva) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

BoRevision AB
Huvudansvarig Joakim Häll

Ordinarie

Jörgen Göteblad

Suppleant

Valberedning

Tomas Asplund
Mia Karlström

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 augusti 2017.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-199	-96	0
Årets bokförda avskrivningar, tkr	1 211	1 206	303
Resultat exkl avskrivningar tkr	1 012	1 110	303
Årets amorteringar tkr	-825	-1 000	-0
Årets likvidöverskott tkr	187	110	303

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 709	2 735	911
Resultat efter finansiella poster, tkr	-199	-96	0
Soliditet, %	84,90	84,90	84,51
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	87 064	87 442	87 754
Lån per kvm boarea, kr	12 839	13 096	13 408
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,31	1,12
Fastighetens belåningsgrad, %	14,75	14,98	15,28

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Fond för	Balanserat	Årets
	insatser	avgifter	yttre	resultat	resultat
			underhåll		
Belopp vid årets ingång	170 134 000	68 616 000	32 070	-32 113	-96 416
Disposition av föregående års resultat:			96 210	-192 626	96 416
Årets resultat					-198 565
Belopp vid årets utgång	170 134 000	68 616 000	128 280	-224 739	-198 565

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlad förlust:

Balanserat resultat	-224 739
Årets resultat	-198 565
Totalt	-423 304

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	96 210
Balanseras i ny räkning	-519 514
Totalt	-423 304

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	2 709 234	2 735 294
Övriga rörelseintäkter		12 727	0
Summa rörelseintäkter m.m.		2 721 961	2 735 294
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-955 880	-906 377
Övriga externa kostnader	4	-146 487	-100 276
Personalkostnader	5	-69 677	-59 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210 992	-1 207 131
Summa rörelsekostnader		-2 383 036	-2 272 988
Rörelseresultat		338 925	462 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 509	-558 722
Resultat efter finansiella poster		-198 565	-96 416
Resultat före skatt		-198 565	-96 416
Årets resultat		-198 565	-96 416

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	279 214 843	280 425 835
Summa materiella anläggningstillgångar		279 214 843	280 425 835
Summa anläggningstillgångar		279 214 843	280 425 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 044	6 824
Övriga fordringar	7	484 090	500 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	93 283	85 232
Summa kortfristiga fordringar		580 417	593 024
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		301 455	175 523
Summa kassa och bank		301 455	175 523
Summa omsättningstillgångar		881 872	768 547
SUMMA TILLGÅNGAR		280 096 715	281 194 382

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		238 750 000	238 750 000
Fond för yttre underhåll		128 280	32 070
Summa bundet eget kapital		238 878 280	238 782 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-224 739	-32 113
Årets resultat		-198 565	-96 416
Summa fritt eget kapital		-423 304	-128 529
Summa eget kapital		238 454 976	238 653 541
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	20 900 000	30 950 000
Summa långfristiga skulder		20 900 000	30 950 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	20 275 000	11 050 000
Leverantörsskulder		49 344	105 715
Skatteskulder		45 960	22 980
Övriga skulder	10	0	35 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	371 435	376 487
Summa kortfristiga skulder		20 741 739	11 590 841
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 096 715	281 194 382

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Markanläggningar	40 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 140 222	2 150 430
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	126 500	126 940
Årsavgifter varmvatten	32 047	53 481
Hysesintäkter garage	347 300	341 300
Övriga intäkter	63 165	63 143
	2 709 234	2 735 294

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Uppvärmning	191 457	222 340
Fastighetsskötsel utöver avtal	34 772	1 905
Skötsel utemiljö	15 000	0
Städ enligt avtal	23 544	0
Entrémattor	9 734	6 389
Obligatoriska besiktningkostnader	4 353	19 278
Reparation/underhåll av gemensamma utrymmen	17 362	1 581
Reparation/underhåll av garage/p-platser	21 656	0
Reparation/underhåll av installationer	36 076	0
Fastighetsel	164 783	207 292
Vatten/avlopp	93 681	84 639
Renhållning	19 999	16 632
Teknisk förvaltning, grundavtal	141 876	156 564
Försäkringspremier	18 601	18 097
Fastighetsskatt	22 980	22 980
IT-kommunikation & TV	122 449	122 255
Väderprognosstyrning	17 557	26 425
	955 880	906 377

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	67 624	54 375
Förbrukningsmaterial	14 483	1 573
Förbrukningsinventarier	13 790	1 390
Kreditupplysning	0	1 563
Revisionsarvode	28 000	12 000
Bolagsstämma/ års- el, föreningsstämma	0	977
Mätningkostnader	0	8 942
IT-tjänster	1 990	1 990
Tillsynsavgifter	12 070	0
Övriga externa kostnader	8 530	17 466
	146 487	100 276

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvoden	53 018	45 050
Arbetsgivaravgifter	16 659	14 154
Summa personalkostnader	69 677	59 204

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 935 686	281 730 000
Inköp	0	205 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	281 935 686	281 935 686
Ingående avskrivningar	-1 509 851	-302 720
Årets avskrivningar	-1 210 992	-1 207 131
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 720 843	-1 509 851
Utgående redovisat värde	279 214 843	280 425 835
Taxeringsvärden byggnader	74 298 000	74 298 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	114 298 000	114 298 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Entreprenör	0	145 561
Skattekonto	20	20
Klientmedelskonto	484 070	355 387
	484 090	500 968

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt varmvatten	25 305	43 842
Förutbetalad fastighetsförsäkring	11 005	10 741
Förutbetalad IT-kommunikation & TV	20 334	30 649
Förutbetalad Serviceavtal	19 139	0
Förutbetalad teknisk förvaltning	12 500	0
Förutbetalad skötsel utemiljö	5 000	0
	93 283	85 232

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,13	2021-09-20	10 550 000	10 650 000
Nordea	1,42	2022-09-19	10 550 000	10 650 000
Nordea	1,70	2023-09-18	10 550 000	10 650 000
Nordea	0,50	2021-09-20	9 525 000	10 050 000
Avgår kortfristig del			-20 275 000	-11 050 000
			20 900 000	30 950 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån med villkorsändring 2021-09-20 om sammanlagt 20 075 000 som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år då fastighetens lån är långsiktiga.

Kortfristig del;	2020-12-31
Nästa år amorteringar	200 000
Nästa års omförhandlade lån	20 075 000
Summa kortfristig del	20 275 000

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld Entreprenör	0	22 932
Övriga kortfristiga skulder	0	12 727
	0	35 659

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	212 911	210 297
Uppvärmning	22 477	24 430
Fastighetsel	18 591	23 888
Vatten/avlopp	30 408	27 358
Revisionsarvode	20 000	12 000
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	37 297	40 950
Räntekostnader	19 304	19 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 448	17 626
	371 436	376 487

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	43 000 000 43 000 000	43 000 000 43 000 000

Bostadsrättsföreningen Söderterrassen

Stockholm den 2021

Curt Gustavsson
Ordförande

Ferhat Kayhan

Lena Asplund

Malin Hesselryd

Rene Voigt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021

Joakim Häll

BoRevision AB