

Bostadsrättsföreningen Blosset 4

Org.nr: 769600-2588

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blosset 4, organisationsnummer 769600-2588, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1994-04-29

Ekonomisk plan registrerades år 2005-06-02

Föreningens stadgar registrerades år 2008-09-09

Föreningen förvärvade fastigheten år 2005

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Protector. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelse

Ordförande	Per Martin Säve Randel
Ledamot	Anders Gunnar Blom Hartung
Ledamot	Hans Stefan Mikael Fredriksson
Ledamot	Anna Marcelius Godberg
Suppleant	Emma Maria Danielsson
Suppleant	Urban Lennart Lavesson
Suppleant	Karl Johan Henrik Sevenbäck

Revisor

Extern

Christine Rankin

Intern

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kia Hultin
sammankallande, och Jessica Lavesson samt Niklas Björkqvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Martin Randel och Stefan Fredriksson
Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två ledamöter i förening

Information om fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetsbeteckning: Blosset 4

Föreningens adresser:

Tegnérgatan 48 och Dalagatan 12

Byggnadsår och ytor

Värdeår: 1930

Totalt antal bostadslägenheter:

19

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	
2 rok	1	
3 rok	6	
5 rok	5	
> 5 rok	6	
Summa	19	2 771

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	19	2 771
Lokaler	1	167
Summa	20	2 938

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Hiss
Städning av trapphus
Elslingor i stuprännor
Snö- och istappsjour
Teknisk förvaltning
Internetleverantör

Leverantör

ABRF Group, allabrf
Hisskontakt i Sverige
Maries Puts&Städ
Dimson AB
Dimson AB
Kåhres AB
Stockholms Stadsnät

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett intensivt år med hög aktivitet i både föreningen och styrelsen. Styrelsen har under året fortsatt fokuserat på att dra ner föreningens löpande kostnader för att skapa större ekonomiskt utrymme att investera i fastigheten. Föreningen har fortsatt att pressa räntan på sina lån och under året har vi betalat en snittränta under 1%.

11 msek av föreningens lån ligger för förnyelse under 2021 och styrelsen har en god dialog med vår bank som situationen ser ut nu kommer vi att kunna sänka vår ränta ytterligare.

Vi har även möjlighet att utöka våra lån för det fall framtida renoveringar under kommande år skulle kräva detta.

Året har präglats av två större fastighetsprojekt. Renoveringen av alla föreningens fönster samt trapphus. Det förstnämnda projekt har under våren genomförts i sin helhet inom utsatt tid och budget - vilket vi är mycket nöjda med, inte minst givet att Covid härjade under arbetet. Den direkta kostnaden summerade till knappt 2,6 msek.

Vad gäller trapphusrenoveringen genomfördes en omfattande upphandling under våren och själva projektet påbörjades under hösten och slutfördes under första kvartalet 2021. Styrelsen valde i samband med projektet även att modernisera elen i trapphuset på Dalagatan samt byta alla armaturer i trapphuset. Kostnaden för detta projekt summerade till 1,1 msek varav 750 ksek belastar 2020.

Utöver dessa två större projekt har vi även investerat i våra hissar för att de skall möta uppdaterade myndighetskrav, köpt in nya anslagstavlor till trapphusen, renoverat skylten utanför porten på Tegnergatan samt köpt in nytt nummerskyltar utanför respektive entre.

Av årets investeringar/renoveringar så kommer ca 20% motsvarande 600 ksek att balanseras - dvs tas över balansräkningen - och resterande belopp belastar resultaträkningen. Det är mot bakgrund av detta årets negativa resultat skall ses. Viktigt att notera är att det underliggande resultatet exklusive renoveringar och avskrivningar ligger på ca 500 ksek/år - dvs att föreningen har en kassaflöde på 500 ksek/år före renoveringar .

För att finansiera investeringarna i fastigheten har föreningen ökat sina lån i Handelsbanken med 2 msek under året.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020
Underhållsplanens tidshorisont: 3 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Ommålning efter vattenskada	2012
Rep. av tvättmaskin	2014-2015
Reparation av stuprör gård	2016
Kontakter i trapphus utbytta	2016
Byte UC	2017
Renovering Hiss	2017
Installation av nytt fiber	2018
Renovering av hissar	2019
Ny trapphusdörr till gården	2019
Installation av postboxar	2019
Renovering av tak	2021
Besiktning av balkonger	2021
Spolning av köks- och badrumsstammar	2021
Fönsterrenovering	2020
Byte av el i trapphus samt armaturer - Dalagatan 12	2020/2021
Renovering av hissar för att följa nya regleringar	2020
Trapphusrenovering	2020/2021
Renovering av tak	2021/2022
Inspektion av balkonger och eventuella renoveringar	2021

Medlemsinformation

35 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

19 bostadsrätter

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 504	1 487	1 418	1 392
Årsavgifter, tkr	1 306	1 288	1 272	1 272
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 511	119	212	-413
Soliditet ¹ , %	78	81	81	83

Föreningen, kr

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	190	146		
Snittränta, %	0,94	1,01	1,45	2,11

Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	471	465	459	459
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-906	43	77	-149
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 156	4 434	4 436	4 439

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 970 861	683 313	1 961 890	-2 868 318	119 477	54 867 223
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				119 477	-119 477	0
Årets resultat					-2 511 078	-2 511 078
Belopp vid årets utgång	54 970 861	683 313	1 961 890	-2 748 841	-2 511 078	52 356 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 748 841
Årets resultat	-2 511 078
Totalt	-5 259 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

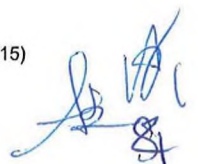
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	291 612
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 961 890
Balanseras i ny räkning	-3 589 641
Totalt	-5 259 919

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 504 287	1 486 739
Övriga rörelseintäkter	3	113	4 996
Summa Rörelseintäkter		1 504 400	1 491 735
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 574 322	-897 178
Administration och förvaltning	5	-84 166	-168 277
Personalkostnader	6	0	0
Avskrivningar	7	-201 972	-173 119
Summa Rörelsekostnader		-3 860 460	-1 238 574
RÖRELSERESULTAT		-2 356 060	253 161
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		90	1 995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 108	-135 679
Summa Finansiella poster		-155 018	-133 684
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 511 078	119 477
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 511 078	119 477
ÅRETS RESULTAT		-2 511 078	119 477

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	65 897 395	65 374 367
Summa materiella anläggningstillgångar		65 897 395	65 374 367
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 897 395	65 374 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	78 693
Övriga fordringar		58 195	46 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 490	0
Summa kortfristiga fordringar		104 685	125 296
Kassa och bank			
Kassa och bank		894 517	1 911 020
Summa kassa och bank		894 517	1 911 020
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		999 202	2 036 316
SUMMA TILLGÅNGAR		66 896 597	67 410 683



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		55 654 174	55 654 174
Fond för yttre underhåll		1 961 890	1 961 890
Summa bundet eget kapital		57 616 064	57 616 064
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 748 841	-2 868 318
Årets resultat		-2 511 078	119 477
Summa fritt eget kapital		-5 259 919	-2 748 841
SUMMA EGET KAPITAL		52 356 145	54 867 223
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 000 000	12 287 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	12 287 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	11 287 000	0
Leverantörsskulder		83 741	61 929
Skatteskulder		117 394	104 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		52 317	89 725
Summa kortfristiga skulder		11 540 452	256 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 896 597	67 410 683

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämnden BFNAR 2016:10 och 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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	200 år
Stambyte	200 år
Tak	200 år
Ventilation	50 år
Trädgård	25 år
Bredband	15 år

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 305 780	1 288 385
Hyresintäkter		
Lokaler	146 902	154 355
Fastighetsskatt	5 600	0
Bredband	45 811	44 000
Övriga hyresintäkter	1 078	0
	199 391	198 355
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	-1 183	0
Övriga avgifter	300	0
	-883	0
Totalt nettoomsättning	1 504 288	1 486 739

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	113	4 996
Totalt övriga rörelseintäkter	113	4 996
Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	38 063	32 436
Uppvärmning	397 782	410 466
Vatten	38 975	31 156
Sophämtning	21 877	20 498
	496 697	494 556
Funktionell anläggningsservice		
Hissbesiktning	9 615	5 438
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	19 899	63 633
Fastighetsstäd	33 948	32 815
Snöröjning	6 250	6 250
	60 097	102 698
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	27 132	27 132
TV	3 082	3 052
	30 214	30 184
Övriga driftkostnader		
Försäkring	52 240	70 914
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 191	58 203
	111 431	129 117
Reparation		
Byggnad	20 528	0
Gemensamma utrymmen	3 538	22 404
Garage och p-platser	4 034	0
Installationer	5 081	10 641
Markytor	0	2 627
	33 181	35 672
Underhåll		
Underhåll	0	56 488
Byggnad	2 833 088	29 356
Installationer	0	13 670
	2 833 088	99 514
Totalt operativ drift och underhåll	3 574 322	897 178

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	30 000	63 964
Extra ekonomisk förvaltning	16 238	6 718
	46 238	70 682
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	26 274	0
Konsultarvode	0	96 875
Bankkostnader	5 193	0
Övriga externa kostnader	6 461	720
	37 928	97 595
Totalt administration och förvaltning	84 166	168 277

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Totalt personalkostnader	0	0

Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	201 972	173 119
Totalt avskrivningar	201 972	173 119

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	29 776 586	29 776 586
Anskaffningsvärde mark	37 504 072	37 504 072
Standardförbättringar	725 000	0
Utgående anskaffningsvärden	68 005 658	67 280 658
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 906 291	- 1 733 172
Årets avskrivningar	- 201 972	- 173 119
Utgående avskrivningar	-2 108 263	-1 906 291
Utgående redovisat värde	65 897 395	65 374 367
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 564 000	28 564 000
Taxeringsvärde mark	68 640 000	68 640 000
	97 204 000	97 204 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	3 204 000	3 204 000
	97 204 000	97 204 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken	2024-03-31	1,14 %	2 000 000	0
Handelsbanken	2022-10-24	1,25 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2021-06-01	0,71 %	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	2021-06-29	0,71 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2021-09-03	0,71 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2021-06-29	0,71 %	1 287 000	1 287 000
Handelsbanken	2021-07-05	1,25 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2021-06-01	1,18 %	2 800 000	0
Handelsbanken			0	200 000
			0	1 600 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 287 000	11 287 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 287 000	0
			3 000 000	11 287 000

Not 10. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 200 000	17 200 000
Summa:	17 200 000	17 200 000

Underskrifter

den 10, 5 2021



Per Martin Säve Randel



Anders Gunnar Blom Hartung



Hans Stefan Mikael Fredriksson



Anna Marcelius Godberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-10
Intern



Christine Rankin

