

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Schaktmästaren 13	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

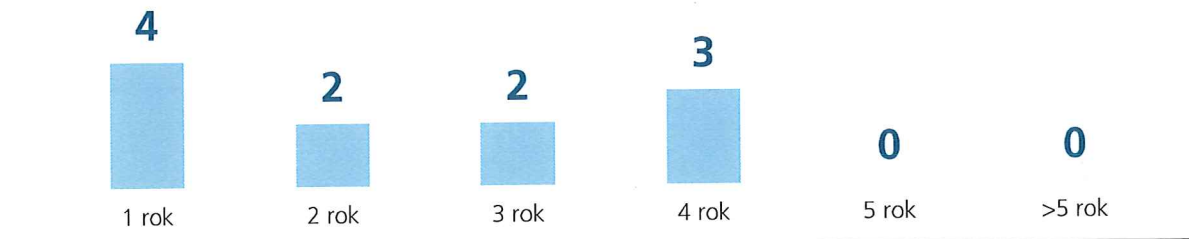
Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 699 m², varav 674 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	15 m ²	31/12-21
Förråd	5 m ²	31/12-21

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelförråd	Cykelförråd i källaren
Tvättstuga	
Redskaps- och vagnförrådshus	Skilt redskaps- och vagnförrådshus på bakgården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av entrépartier	2020	Säkerhetsportar
Nytt nyckelsystem	2020	Brickor/taggar
Grundförstärkning	2019	
Byte av liggande stammar	2019	Källarplan
Nya eltavlor och ny inmatningskabel	2015	Föreningens upprustning av elen är slutförd
Omläggning av tak	2015 - 2016	Omläggning av tak med nya pannor, papp, och läkt på låghusdelen
Nya elstigare	2014	
Trapphusrenovering	2014	
Redskapshus	2013	Redskaps- och vagnförråd byggdes på föreningens bakgård.
Ommålning av originalfönster	2011	Ej vindslgh
Installering av bergvärme	2011	Bergvärme har installerats år 2011.
Nya balkonger	2007 - 2010	nybyggd balkong vindsvåningen år 2007 och nya balkonger samt franska balkonger år 2010.
Dränering gårdsväggen, under mark	2007	
Rörstambyte	2006	Stående stammar
Omputsning av fasad		Uppgift saknas (minst renoverad/målad 1999)
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förstärkning och uppgradering av elcentral	2021	Åtgärda elavbrott i källare samt separerar elmätare för ny lgh i källare
Puts del av fasad	2022	Åtgärda spricka mot gata

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi på basen av underhållsplan framtagen av ISS fastighetsförvaltning 2015.
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Gruppavtal bredband 50Mbit/s och Digital-TV (basutbud)	ComHem
Trappstädning	MDS Glans Service

Föreningens ekonomi

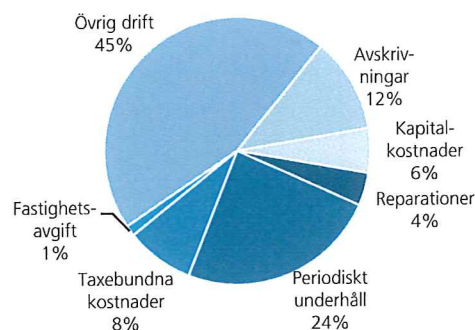
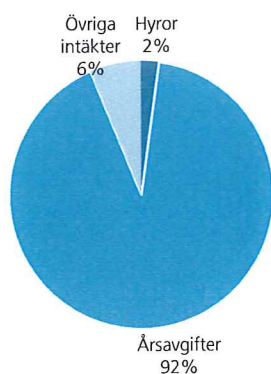
Styrelsen planerar att betala av delar av lån i samband med att likviditet i dagsläget överstiger 15 månadsavgifter. Storlek på avbetalning bestäms i samband med underhållsbeslut för 2021. Beslut fattas under Q1-21. Styrelsen planerar att sänka avgiften under 2021 med 10%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	174 682	295 322
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	542 453	483 664
Minskning kortfristiga fordringar	180	57
Medlemsinsatser	1 200 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	897 132
Ökning av kortfristiga skulder	0	29 927
	1 742 633	1 410 780
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 026 412	1 463 028
Finansiella kostnader	67 439	68 392
Minskning av kortfristiga skulder	4 617	0
	1 098 469	1 531 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	818 846	174 682
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	644 164	-120 640

*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

Föreningen har under föregående år renoverat källarlokal om 25 kvm och gjort om denna till en bostadsrättslokal som sedan har avyttrats och sålt till ny bostadsrättsinnehavare och föreningsmedlem. Detta har förstärkt föreningens ekonomi och likvida kassa. Styrelsen kommer under 2021 ta beslut om fördelning av detta belopp i form av underhållsarbeten och avbetalningar på befintliga lån. Styrelsen planerar i nuläget inga förändringar av avgifter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelser under året: 5 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	654	654	654
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 182	8 182	6 851	6 868
Elkostnad/m ² totalyta	100	120	85	69
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	59	39
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	28	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	98	80	139
Soliditet (%)	37	34	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-694	-1 190	-105	-179
Nettoomsättning (tkr)	542	483	495	482

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 674 m² bostäder och 25 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	3 220 515	137 515	0	3 083 000
Upplåtelseavgifter	1 377 485	1 062 485	0	315 000
Kapitaltillskott	1 800 000	0	0	1 800 000
Fond för yttre underhåll	43 953	43 953	-114 540	114 540
S:a bundet eget kapital	6 441 953	1 243 953	-114 540	5 312 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 392 751	-43 953	-1 075 738	-1 273 060
Årets resultat	-693 965	-693 965	1 190 278	-1 190 278
S:a ansamlad förlust	-3 086 716	-737 918	114 540	-2 463 338
S:a eget kapital	3 355 237	506 035	0	2 849 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-693 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 348 798
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-43 953</u>
summa balanserat resultat	-3 086 716
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>43 953</u>
att i ny räkning överförs	-3 042 763

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	542 333	483 364
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	300
Summa rörelseintäkter		542 453	483 664
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-648 890	-1 399 503
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 522	-63 525
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 566	-142 522
Summa rörelsekostnader		-1 168 978	-1 605 550
RÖRELSERESULTAT		-626 525	-1 121 886
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 439	-68 392
Summa finansiella poster		-67 439	-68 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-693 965	-1 190 278
ÅRETS RESULTAT		-693 965	-1 190 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,13 8 138 752	8 281 318
Summa materiella anläggningstillgångar	8 138 752	8 281 318
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 140 752	8 283 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 818 866	174 702
Summa kortfristiga fordringar	818 986	175 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	818 986	175 002
SUMMA TILLGÅNGAR	8 959 738	8 458 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 598 000	3 398 000
Kapitaltillskott	1 800 000	1 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 11 43 953	114 540
Summa bundet eget kapital	6 441 953	5 312 540
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 392 751	-1 273 060
Årets resultat	-693 965	-1 190 278
Summa fritt eget kapital	-3 086 716	-2 463 338
SUMMA EGET KAPITAL	3 355 237	2 849 202
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12, 13 5 514 500	5 514 500
Leverantörsskulder	28 394	31 019
Skatteskulder	16 229	15 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 45 378	47 942
Summa kortfristiga skulder	5 604 501	5 609 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 959 738	8 458 320

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, oavsett om fortsatt belåning sker 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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	18-186 år	18-186 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	487 253	441 018
Årsavgifter - lokaler	9 520	0
Hyror förråd	12 000	12 200
Bredbandsintäkter	33 565	32 340
Hysesrabatt	0	-2 200
Öresutjämning	-5	6
	542 333	483 364

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	120	300
	120	300

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	16 539	15 672
	Myndighetstillsyn	0	2 360
	Gård	3 295	0
	Serviceavtal	13 096	18 641
	Förbrukningsmateriel	179	0
	Fordon	0	8 400
		33 109	45 073
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 862	0
	Lås	7 975	14 245
	VVS	23 430	2 300
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 200
	Elinstallationer	4 899	0
	Tak	6 875	6 875
		49 041	27 620
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	133 570
	Tvättstuga	0	52 759
	Källare	200 000	667 875
	Entré/trapphus	100 323	0
	Stambyte	0	223 563
		300 323	1 077 767
	Taxebundna kostnader		
	El	70 131	84 108
	Vatten	24 937	19 673
	Sophämtning/renhållning	6 876	5 589
		101 944	109 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 432	12 155
	Markhyra/vägavgift/avgäld	18 000	4 000
	Tomträttsavgäld	84 600	74 925
	Kabel-TV	33 213	32 936
		148 245	124 016
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 229	15 657
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	648 890	1 399 503
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	0	20 000
	Inkassering avgift/hyra	450	850
	Föreningskostnader	6 438	4 406
	Förvaltningsarvode	32 368	32 368
	Administration	49 021	1 751
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 230	4 150
	Ehde Entreprenad -försäljning lokal	285 015	0
		377 522	63 525

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	60 820	60 820
	Förbättringar	81 746	81 702
		142 566	142 522
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 342 541	10 342 541
	Utgående anskaffningsvärde	10 342 541	10 342 541
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 061 223	-1 918 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-142 566	-142 522
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 203 789	-2 061 223
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 138 752	8 281 318
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 651 000	6 651 000
	Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
		14 651 000	14 651 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 600 000	14 600 000
	Lokaler	51 000	51 000
		14 651 000	14 651 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	20	20
	Klientmedel hos SBC	818 846	174 682
		818 866	174 702

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	114 540	70 587
	Reservering enligt stadgar	43 953	43 953
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-114 540	0
	Vid årets slut	43 953	114 540

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,020 %	1 800 000	1 800 000	2021-09-24
	Swedbank	1,020 %	1 812 500	1 812 500	2021-09-24
	Swedbank	1,020 %	400 000	400 000	2021-09-24
	Swedbank	0,970 %	1 502 000	1 502 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		5 514 500	5 514 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 514 500	-5 514 500	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 114 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 813 000	5 813 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	1 676	5 596
	Avgifter och hyror	43 702	42 346
		45 378	47 942

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppgradering och förbättring av elcentral samt separering av elskåp gentemot lokal och bostadsrättslokal i källare.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

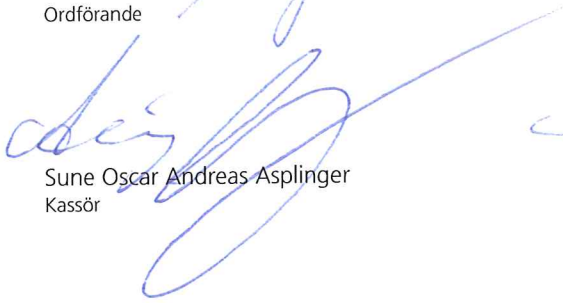
BROMMA den 29 / 5 2021



Christian Vincent Bertil Minnhagen
Ordförande



Ida Anna Carolina Jonsson
Sekreterare



Sune Oscar Andreas Asplinger
Kassör



Ulla Kristina Johnsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2021



Kjell Lunneskog
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Villa Äppelviken

Undertecknad som utsetts att granska Bostadsrättsföreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020, får härmed efter granskning avge följande berättelse.

För fullgörande av uppdraget har jag tagit del av räkenskaper, styrelsens årsredovisning, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om Bostadsrättsföreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Då granskningen inte gett anledning till anmärkning föreslås:

att den av styrelsen framlagda och av mig påtecknade balansräkningen fastställs, per den 31 december 2020.

att styrelseledamöterna beviljas full ansvarsfrihet för förvaltningen under tiden 1 januari – 31 december 2020.

att överförs i ny räkning. - 3042 763

Stenhamra den 27/6 2021



Kjell Lunneskog

ordinarie intern revisor