



Årsredovisning 2020

Bf Höken nr 20 upa

Org.nr 702000-9671

65

2020 BS M

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Götgatan 69 bv, 116 21 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

GS
xy BS AE

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Höken nr 20 i Stockholms kommun förvärvades 1919-07-04.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Götgatan 69 resp. Bondegatan 1 A. Fastigheten byggdes 1909 och har värdeår 1930.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 174 kvm, varav 2 718 kvm utgör lägenhetsyta och 456 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
4 st	6 rum och kök
2 st	7 rum och kök
1st	lokal

Av dessa lägenheter/lokal är alla 26 upplåtna med andelsrätt.

Föreningen har sex uthyrda lokaler. Väsentliga lokalavtal i föreningen har följande löptid:

<u>Lokal</u>	<u>Löptid t.om.</u>
Söder Optik	2024-09-30
69:ans spel och tobak	2024-09-30
Södermalms lås	2024-09-30
Hårfrisör	2023-09-30
Japanese Knife Company	2023-09-30
Net4 Mobility (källarlokal)	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan föreningen har påbörjat en ny underhållsplan som ännu inte har färdigställts.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Inredning av pentry	2018
Inredning av tvättstuga	2018
Trapphusreovering	2017
Trapphusreovering (stenarbeten)	2016
Omdragning av trapphusbelysning	2016
Omläggning tak	2016
Nya hissar	2016
Ny entréport på Bondegatan 1 A	2016
Renovering av soprum	2016
Renovering av källare	2016
Rensning ventilation källare / lokaler	2016
Nytt fast telefonnät	2016
Stambyte/våtrum	2014
Mekanisk ventilation lokaler	2014
OVK	2013
Ombyggnation i källaren	2013
Fönstermålning åt gatan	2013
Stambyte/badrumreovering	2009
Nya elstigare med 3-fas	2009

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen valt att inte tecknat med någon firma. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsföreningen registrerades 1919-03-22 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades samtidigt. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-07-29. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Handwritten marks: A blue checkmark, the letters "BS", and a small blue scribble.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 26 medlemmar. Inga överlåtelser har skett under året. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 26. Antalet andelsägare vid årets slut är 39.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Barbro Sandler	ledamot/ordf.
Lisbeth Sandberg	ledamot/sekr.
Bo Ericson	ledamot/kassör
Göran Svensson	ledamot
Fred Raaum	ledamot
Anders Alf	suppleant
Mattias Bjurel	suppleant

Till **revisor** har Anna Ahlsén och Lennart Björkman valts. Till revisorssuppleant har Anders Östblom valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av hela styrelsen eller två ledamöter (ordförande och kassör) i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Årets föreningsstämma genomfördes utomhus på fastighetens gård med möjlighet för medlemmarna att delta digitalt.

Föreningen har med anledning av Coronapandemin beviljat föreningens hyresgäster en 50% reduktion av hyran för kvartal 2 där föreningen har erhållit statligt stöd med hälften av reduktionen.

Under året har fastighetens fasad mot gatan renoverats, gården har tätats mot underliggande lokaler, gårdsmuren mot grannfastigheterna har renoverat och ny entrématta har lagts in på Götgatan 69.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst vilket är ett bättre resultat än för år 2019. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader och då framför allt gällande underhållskostnader på fastigheten.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 2,5 Mkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2016 och i samband med budgetarbetet inför 2021 beslutade styrelsen om att låta årsavgifterna ligga kvar på samma nivå.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret 2020 och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret 2020:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering fasad mot gatan	248
Reparation av tätskikt på gården	34
Renovering av gårdsmur	100
Ny entrématta Götgatan 69	27

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3 075 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr
Byte av takfönster	2021	175
Underhåll fasad mot gård	2022	2 000
Fönstermålning mot gård	2022	400
lordningställande av gård	2023	500

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	377 095	13 994 910	657 888	-5 735 885	-51 217	9 242 791
Resultatdisp enl stämma:						
Balanseras i ny räkning				-51 217	51 217	
Avsättning yttre fond			282 600	-282 600		
Årets resultat					255 217	255 217
Belopp vid årets utgång	377 095	13 994 910	940 488	-6 069 702	255 217	9 498 008

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 453	3 174	2 503	2 472	2 193
Resultat efter finansiella poster, Kkr	255	-51	-159	-1 169	-1 713
Soliditet, %	52,5	45,7	42,6	43,1	51,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm andelsyta, kr	436	436	436	436	436
Genomsnittlig lokalhyra per kvm lokalyta, kr	3 085	2 973	2 969	2 749	2 577
Lån per kvm andelsyta, kr	2 707	3 609	3 609	3 609	2 898
Insats per kvm andelsyta, kr	137	137	137	137	137
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,83	0,81	0,81	0,95	1,31
Fastighetens belåningsgrad, % **	48,9	63,4	61,6	60,0	46,7
El kostnad per kvm totalyta, kr	14,78	16,66	23,34	20,00	20,28
Fjärrvärme kostnad per kvm totalyta, kr	149,2	159,6	161,9	149,6	172,3

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-6 069 702
Årets resultat	255 217
	<hr/>
	-5 814 485
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-5 814 485
	<hr/>
	-5 814 485

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 375 352	2 480 015
Övriga rörelseintäkter	3	78 081	693 562
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 453 433	3 173 577
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 487 844	-2 358 894
Övriga externa kostnader	5	-71 428	-217 940
Personalkostnader	6	-59 347	-59 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 018	-507 018
Summa rörelsens kostnader		-2 125 637	-3 143 623
Rörelseresultat		327 796	29 954
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-72 579	-81 171
Summa finansiella poster		-72 579	-81 171
Resultat efter finansiella poster		255 217	-51 217
Årets resultat		255 217	-51 217

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	15 322 150	15 771 869
Inventarier	8	10 054	14 364
Installationer	9	226 595	279 584
Summa materiella anläggningstillgångar		15 558 799	16 065 817
Summa anläggningstillgångar		15 558 799	16 065 817
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		144 265	7 823
Övriga fordringar		4 545	4 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 915	30 351
Summa kortfristiga fordringar		179 725	42 719
Kassa och bank		2 348 702	4 109 820
Summa omsättningstillgångar		2 528 427	4 152 539
SUMMA TILLGÅNGAR		18 087 226	20 218 356

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 372 005	14 372 005
Yttre fond	940 488	657 888
Summa bundet eget kapital	15 312 493	15 029 893
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-6 069 702	-5 735 885
Årets resultat	255 217	-51 217
Summa fritt eget kapital	-5 814 485	-5 787 102
Summa eget kapital	9 498 008	9 242 791
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	7 500 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder	7 500 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	59 077	150 552
Aktuell skatteskuld	26 200	18 275
Övriga skulder	110 755	51 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	893 186	755 239
Summa kortfristiga skulder	1 089 218	975 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 087 226	20 218 356

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	327 796	29 954
Avskrivningar	507 018	507 018
Erlagd ränta	-72 579	-81 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	762 235	455 801
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-136 442	-7 823
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-564	129
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-91 475	8 964
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	205 128	78 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	738 882	535 689
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser	0	1 225 000
Amortering långfristiga lån	-2 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	1 225 000
Förändring av likvida medel	-1 761 118	1 760 689
Likvida medel vid årets början	4 109 820	2 349 132
Likvida medel vid årets slut	2 348 702	4 109 820

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värde-minskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 1 %

Fastighetsförbättringar 2,5 %

Inventarier 20%

Installationer 10 %

Fastighetsskatt / avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 209 468	1 218 394
	Hyresintäkt lokaler	1 243 200	1 198 491
	Rabatt lokaler	-148 449	0
	Balkongtillägg	8 580	7 030
	Övriga intäkter	57 081	50 628
	Bredbandsintäkter	5 472	5 472
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 375 352	2 480 015

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga ersättn och intäker	4 199	11 562
	Ersättning Lenca Properties	0	682 000
	Statligt stöd hyresrabatt	73 882	0
	Summa övriga rörelseintäkter	78 081	693 562

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Städ	43 214	37 613
	Fastighetsel	46 915	52 893
	Fjärrvärme	473 619	506 633
	Vatten	85 369	81 308
	Sophämtning	30 508	27 896
	Reparationer	167 796	191 591
	Underhållsåtgärder	347 549	1 172 040
	Snöröjning & sandning	4 471	4 471
	Fastighetsförsäkring	54 751	52 360
	Bredband / Kabel TV	67 504	67 094
	Fastighetskatt/avgift	147 725	146 425
	Övriga driftkostnader	18 423	18 570
	Summa driftkostnader	1 487 844	2 358 894

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	47 394	45 477
	Konsultarvoden	10 672	0
	IT-tjänster	3 104	3 100
	Bankkostnader	1 749	2 530
	Advokat och rättegångskostnader	0	109 265
	Övriga externa kostnader	8 509	57 568
	Summa övriga externa kostnader	71 428	217 940

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	50 000	50 000
	Sociala kostnader	9 347	9 771
	Summa personalkostnader	59 347	59 771

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	18 913 864	18 913 864
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 913 864	18 913 864
	Ingående avskrivningar	-3 141 995	-2 692 276
	Årets avskrivningar	-449 719	-449 719
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 591 714	-3 141 995
	Utgående redovisat värde	15 322 150	15 771 869
	Redovisat värde byggnader	212 620	219 059
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	14 570 730	15 014 010
	Redovisat värde mark	538 800	538 800
	Summa redovisat värde	15 322 150	15 771 869
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	94 200 000 32 000 000	94 200 000 32 000 000
Not 8	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	21 551	21 551
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 551	21 551
	Ingående avskrivningar	-7 187	-2 877
	Årets avskrivningar	-4 310	-4 310
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 497	-7 187
	Utgående redovisat värde	10 054	14 364
Not 9	Installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	529 881	529 881
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 881	529 881
	Ingående avskrivningar	-250 297	-197 308
	Årets avskrivningar	-52 989	-52 989
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-303 286	-250 297
	Utgående redovisat värde	226 595	279 584

NOTER

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbet försäkringspremier	4 651	4 491
	Förutbet ekonomisk förvaltning	11 415	10 965
	Förutbet bredband	7 619	7 663
	Förutbet kabel-tv	5 244	5 243
	Övriga förutbetalda kostnader	1 986	1 988
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 915	30 350

Not 11	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering efter 5 år	7 500 000	10 000 000
	Summa långfristiga skulder	7 500 000	10 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2021-02-26	0,80	0	2 000 000
Stadshypotek	2021-03-02	0,80	0	1 880 000
Stadshypotek	2021-03-02	0,80	0	3 000 000
Stadshypotek	2022-12-30	0,66	0	620 000
Summa			0	7 500 000
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
Amortering 2021				0
Summa långfristiga skulder				7 500 000

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	539 480	659 773
	Upplupna räntekostnader	4 701	6 104
	Upplupen fjärrvärme	63 962	65 153
	Upplupna kostnader underhåll	247 471	0
	Övriga upplupna kostnader	37 572	24 209
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	893 186	755 239

NOTER

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

Stockholm 2021-04-08


Bo Ericson


Lisbeth Sandberg


Fred Raauum



Barbro Sandler


Göran Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2021. 04-26


Anna Ahlsén
Förtroendevald revisor


Lennart Björkman
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bf Höken nr 20 upa

Organisationsnummer 702000-9671

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bf Höken nr 20 upa för år 2020-01-01- 2020-12-31.

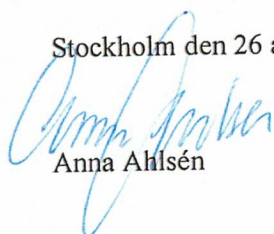
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar vinsten 255 217 kr enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Stockholm den 26 april 2021


Anna Ahlsén


Lennart Björkman