

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hagagatan 30

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Shervin Hertzén Rouhani	Ledamot	Avgått pga flytt
Louise Möller	Ledamot	
Jana Odinsman	Ledamot	
Benedict Jaeschke	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Röjdemark	Ordinarie Intern
Andreas von Beckerath	Suppleant Intern

Valberedning

Michael Wilczek

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 19	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

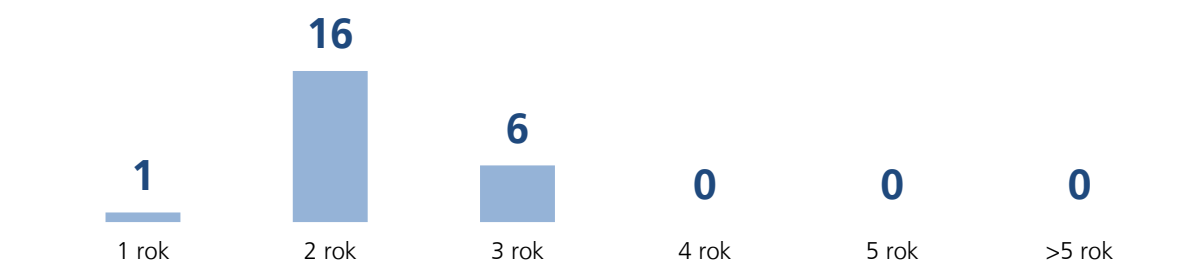
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 581 m², varav 1 499 m² utgör lägenhetsyta och 82 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Konstnärlig verksamhet	82 m ²	2020-03-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av trapphus	2020	
Renovering av hissinredning	2020	
Byte av strömbrytare/ställare i trapphus	2020	
Målning av balkong	2019	
Energideklaration och därav kommande energibesparande åtgärder	2019	
OVK	2018	
Spolning av avloppsstammar	2018	
Nya termostater samt injustering av dessa	2018	
Byte av gasservis	2017	
Indragning av fiber till lägenheterna	2017	
Upprustning av gården	2016	
Byte av undercentral	2016	
Injustering av ventilationen	2016 - 2017	
Renovering av fönster mot gatan och gården	2015	
Installerat 6 st nya fläktar på taket	2014	
Ny ytterdörr till lokal	2014	
Reparerat fasaden mot gatan	2013	
Takmålning takfot	2013	
OVK	2012	
Installerat säkerhetsdörrar	2012	
Renoverat källarlokalen	2011	
Byte av rör i tvättstuga	2011	
Byte av tvättmaskin	2011	
Bytt 4 st styrenheter till fläktar på taket	2011	
Byggt 2 st förråd	2011	
Renoverat tvättstuga	2011	
Ny plåt på taket	2010	
Reparerat fasad mot bakgård	2010 - 2011	
Nya balkonger	2007	
Rörstambyte	2003	
Elstambyte	2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fasad innergård	2021-2022	Kommande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Trappstädning	Xlnt Allservice

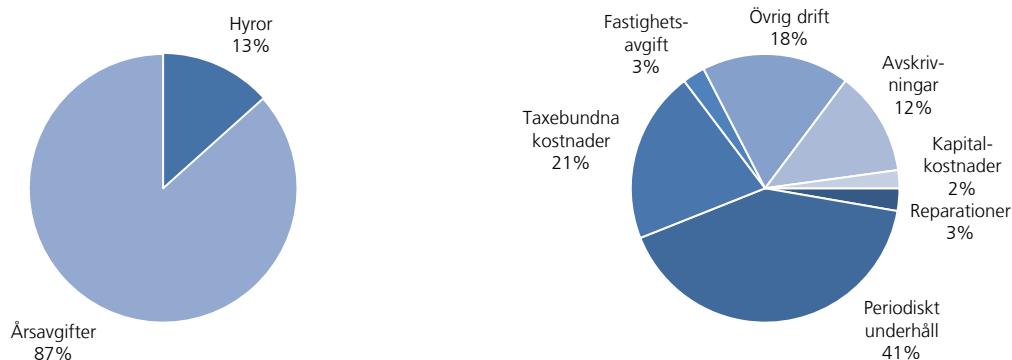
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 389 589	1 120 030
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	970 982	973 883
Finansiella intäkter	108	78
Minskning kortfristiga fordringar	1 196	0
Balkongfond	9 240	9 240
Ökning av kortfristiga skulder	51 356	0
	1 032 882	983 201
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 240 055	653 403
Finansiella kostnader	31 759	27 768
Ökning av kortfristiga fordringar	0	935
Minskning av kortfristiga skulder	0	31 535
	1 271 814	713 641
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 150 658	1 389 589
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-238 932	269 560

*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

Genomförd målning utav trapphus, byte av namnskyltar, uppfräschning av hissinteriör, byte utav strömbrytare, renoverat entrédörr, åtgärdat vattenläcka i en lägenhet, radonmätning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	561	552	536	521
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 580	1 580	1 580	1 580
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 401	1 401	1 401	1 401
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	143	149	153	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	13	16	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	18	13	12
Soliditet (%)	77	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-485	109	116	115
Nettoomsättning (tkr)	971	974	940	915

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 499 m² bostäder och 82 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	7 202 575	0	0	7 202 575
Upplåtelseavgifter	3 251 544	0	0	3 251 544
Fond för yttre underhåll	430 365	0	157 923	272 442
Balkongfond	59 315	9 240	0	50 075
S:a bundet eget kapital	10 943 799	9 240	157 923	10 776 636
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 434 164	0	-49 251	-2 384 913
Årets resultat	-484 841	-484 841	-108 672	108 672
S:a ansamlad förlust	-2 919 005	-484 841	-157 923	-2 276 241
S:a eget kapital	8 024 794	-475 601	0	8 500 395

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-484 841
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 434 164
summa balanserat resultat	-2 919 005

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-157 923
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	430 365
att i ny räkning överförs	-2 646 563

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	970 982	973 883
Summa rörelseintäkter		970 982	973 883
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 127 247	-561 947
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 811	-58 606
Personalkostnader	Not 5	-45 997	-32 850
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-184 117	-184 117
Summa rörelsekostnader		-1 424 172	-837 520
RÖRELSERESULTAT		-453 190	136 362
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 759	-27 768
Summa finansiella poster		-31 651	-27 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-484 841	108 672
ÅRETS RESULTAT		-484 841	108 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	9 230 260	9 406 575
Inventarier	Not 8	16 255	24 058
Summa materiella anläggningstillgångar		9 246 515	9 430 633
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 246 515	9 430 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 045 786	1 284 913
Summa kortfristiga fordringar		1 045 786	1 284 913
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		126 616	127 616
Summa kassa och bank		126 616	127 616
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 172 402	1 412 529
SUMMA TILLGÅNGAR		10 418 917	10 843 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 454 119	10 454 119
Fond för yttre underhåll	Not 10	430 365	272 442
Balkongfond		59 315	50 075
Summa bundet eget kapital		10 943 799	10 776 636
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 434 164	-2 384 913
Årets resultat		-484 841	108 672
Summa fritt eget kapital		-2 919 005	-2 276 241
SUMMA EGET KAPITAL		8 024 794	8 500 395
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 100 000	2 100 000
Leverantörsskulder		60 352	42 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	233 771	200 101
Summa kortfristiga skulder		2 394 123	2 342 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 418 917	10 843 162

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 årsboks slutet. 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats 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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 20 år	10 år, 20 år
Stambyte	60 år	60 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	10 år	10 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	840 199	827 782
Hyror lokaler	129 600	129 600
Avgift andrahandsuthyrning	1 183	16 492
Öresutjämnning	1	9
	970 982	973 883

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	38 003	36 999
	Fastighetskötsel beställning	2 077	3 251
	Snöröjning/sandning	0	5 049
	Städning entreprenad	18 588	18 152
	Hissbesiktning	2 378	2 304
	Myndighetstillsyn	0	10 500
	Gård	8 496	2 577
	Serviceavtal	13 240	13 034
	Förbrukningsmateriel	4 881	0
	Brandskydd	28 363	0
	Fordon	928	0
		116 954	91 866
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 249	3 038
	Källare	0	5 423
	Entré/trapphus	0	1 872
	Lås	0	2 060
	Installationer	4 257	0
	VVS	2 966	22 341
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 002
	Hiss	2 850	2 109
	Balkonger/altaner	0	35 133
	Skador/klotter/skadegörelse	1 876	1 400
	Vattenskada	26 139	0
		39 337	94 378
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	386 989	0
	Elinstallationer	25 186	0
	Balkonger/altaner	187 980	0
		600 155	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 429	34 874
	Värme	225 700	235 908
	Vatten	26 652	21 311
	Sophämtning/renhållning	19 176	19 199
		301 957	311 292
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 299	21 127
	Kabel-TV	5 268	5 203
		29 567	26 330
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 277	38 081
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 127 247	561 947

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 244
	Föreningskostnader	438	1 890
	Förvaltningsarvode	44 136	43 462
	Administration	17 053	3 852
	Konsultarvode	0	3 016
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		66 811	58 606
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	25 000
	Sociala kostnader	10 997	7 850
		45 997	32 850
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	30 500	30 500
	Förbättringar	145 815	145 815
	Inventarier	7 803	7 803
		184 117	184 117
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 917 900	11 917 900
	Utgående anskaffningsvärde	11 917 900	11 917 900
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 511 325	-2 335 011
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 315	-176 315
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 687 640	-2 511 325
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 230 260	9 406 575
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 641 000	16 641 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		52 641 000	52 641 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 000 000	52 000 000
	Lokaler	641 000	641 000
		52 641 000	52 641 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	51 925	51 925
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	51 925	51 925
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 867	-20 064
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 803	-7 803
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 670	-27 867
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 255	24 058
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 032	6 032
	Skattefordran	15 712	16 908
	Klientmedel hos SBC	1 024 042	1 261 973
		1 045 786	1 284 913
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	272 442	181 889
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	157 923	114 303
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-23 750
	Vid årets slut	430 365	272 442

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,309 %	1 000 000	1 000 000	Rörlig ränta
Swedbank	1,261 %	1 100 000	1 100 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		2 100 000	2 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 100 000	-2 100 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 100 000 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 129 000	4 129 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	19 585	14 585
Sociala avgifter	6 154	4 583
Ränta	2 443	2 508
Avgifter och hyror	205 589	178 425
	233 771	200 101

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen samlar in offerter för fasadrenovering.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Benedict Jaeschke
Ledamot

Louise Möller
Ledamot

Jana Odinsman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Mikael Röjdemark
Intern revisor