

072710

Årsredovisning 2020

BF SANDBERGET UPA

702001-8805



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BF SANDBERGET UPA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1918-11-09.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-07-10.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Sandberget 10 byggdes 1903-1905 och har värdeår 1955. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 734 kvm varav 1 544 kvm utgör lägenhetsyta och 190 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 571 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har 18 bostäder om totalt 1 544 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Gösta Berlin	Ordförande
Per Johan Gidlund/Louise Norlén	Sekreterare
Martin Redgård	Kassör
Leif Lindh	Suppleant
Thomas Ingeborn	Suppleant

REVISORER

Bo Rudberg	Revisor
Karin Ingelson	Revisor
Jonas Koritz	Revisor suppleant
Magdalena Högberg	Revisor suppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. I enlighet med särskilt riksdagsbeslut p.g.a. pågående coronapandemi genomfördes föreningsstämman från föreningens lokaler med digitala hjälpmedel. I föreningsstämman deltog sittande styrelse samt justeringspersonerna Louise Norlén och Bo Rudberg. Medlemmarna informerades skriftligt innan stämman om årsredovisningen och om möjligheten att rösta genom ombud/fullmakt eller genom inlämnat röstningsformulär.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Samtliga styrelsemöten efter mars 2020 har genomförts som telefonmöten p.g.a. pandemin.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2011-2012	Markanläggning
2012	Måleri
2013	Fönsterrenovering
2013-2014	Värmeanläggning
2015	Byte av köksstammar, gårdshuset
2015	Byte av el-stigar, gårdshuset
2016	Byte av stamavlopp under damfriseringen
2016	Byte av vattenledningsrör i restaurangen
2016	Vattenmätare flyttad till tvättstugan
2016	Ny vattenanslutning i gatan
2017	Stamspolning av köksavloppen i gatuhuset
2017	Golvläggning m.m hos damfriseringen
2017	Tömning av pumpgröp + byte av pump i tvättstugan
2017	Reparation av rör i innertak hos restaurangen efter läckage
2019	Byte av stamavlopp under restaurangen
2019	Renovering/målning av fönster mot gården i gatuhuset
2019	Byte av dagvattenpump golvbrunn i pannrummet
2019	Målning av fönster mot gatan i vindsvåningar
2019	Reparation efter vattenskador i lägenhet 1402(10) och 1502(18)
2020	Nytt styrsystem till dagvattenpump + larmsystem
2020	Plåtarbete/fuktskydd i rabatten mot muren
2020	Återställande av vägg i källarförråd 1,2,3 efter vattenläckage

PLANERADE UNDERHÅLL

- 2021 Radonmätning
- 2021 Besiktning av värmestammar i gatuhuset och gårdshuset
- 2021 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), brandinspektion, energideklaration (uppskjutet p.g.a. pandemin)
- 2022 Renovering av järnbalkonger mot gatan
- 2022 Spricklagningar i gatuhusets fasad mot gården
- 2022 Spolning avloppsstammar

FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av av Nabo. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och enskilda föreningsmedlemmar enligt en av medlemmarna godkänd ansvarslista.

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler.

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Kontraktets löptid</i>
Restaurang	39 kvm	2021-10-31
Frisörsalong	80 kvm	2022-09-30
Blomsterhandel	31 kvm	2022-12-31
Förråd, catering	27 kvm	2021-10-31
Förråd i källare	13 kvm	Tills vidare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Taxeringsvärdet för fastigheten är 54 841 000 kr varav 36 836 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 50 000 000 kr samt lokaler 4 841 000 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5% fr.o.m. 2020-07-01.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Bf Sandberget har, liksom övriga samhället, påverkats av den pågående pandemin under verksamhetsåret 2020. Föreningsstämman genomfördes digitalt, styrelsemöten efter mars 2020 har genomförts som telefonmöten, den gemensamma städdagen under våren ersattes med individuella insatser på gården och i allmänna utrymmen, kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna har skett i huvudsak genom mail, vissa insatser såsom OVK och brandinspektion har skjutits upp till förbättrat smittläge etc.

För styrelsearbete har inte utgått någon ersättning.

Nedsättning av hyra 50% till hyresgästerna Flitiga Fingrar, La Signoria och Campoloro under 3 månader (april-juni) p.g.a. pandemin; statlig ersättning med hälften av hyresnedsättningen erhöles hösten 2020.	22 tkr
Amortering av lån SEB	250 tkr
Nytt styrsystem till dagvattenpump + larmsystem	38 tkr
Plåtarbete/fuktskydd i rabatt mot muren + åtgärd vattenskada källaren december 2019 och återställande av vägg i källarförråd 1,2,3	167 tkr
Reparationer vid hisstopp	14 tkr
Kvarstående kostnader för reparation efter vattenläckage lägenhet 1402(10) och 1502(18) (föreningens andel)	62 tkr

MEDLEMSINFORMATION

Antalet andelar är 18 st varav andel nummer 1002 (1) / 1003 (26) ingår i samma lägenhet. Ägarbyte av andel/lägenhet 1202 (6) har skett under året. Antalet andelsägare har genom ägarbytet ökat från 25 till 26 st. Antalet medlemsröster är 17 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 286	1 262	1 286	1 183
Resultat efter fin. poster	50	-593	167	57
Soliditet, %	63	63	63	63
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	565	551	551	496
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 416	7 578	7 707	7 707
Elkostnad/kvm totalyta	24	22	22	20
Värmekostnad/kvm totalyta	135	139	138	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	15	14

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	148	-	-	148
Upplåtelseavgifter	565	-	-	565
Fond, yttre underhåll	46	-	119	165
Balkongfond	33	-	13	46
Uppskrivningsfond	22 629	-	-	22 629
Reservfond	34	-	-	34
Balanserat resultat	-2 540	-593	-119	-3 252
Årets resultat	-593	593	50	50
Eget kapital	20 322	0	64	20 386

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 206
Årets resultat	50
Totalt	-3 155

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	165
Att från yttre fond i anspråk ta	-106
Balanseras i ny räkning	-3 214
	-3 155

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 286	1 262
Rörelseintäkter		126	3
Summa rörelseintäkter		1 412	1 265
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-989	-1 474
Övriga externa kostnader	8	-59	-56
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-173	-226
Summa rörelsekostnader		-1 222	-1 756
RÖRELSERESULTAT		190	-491
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-140	-103
Summa finansiella poster		-140	-103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		50	-593
ÅRETS RESULTAT		50	-593

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	23 243	23 271
Markanläggningar	11	8 255	8 382
Maskiner och inventarier	12	137	154
Summa materiella anläggningstillgångar		31 635	31 808
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 637	31 810
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26	47
Övriga fordringar	14	21	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35	47
Summa kortfristiga fordringar		82	115
Kassa och bank			
Kassa och bank		504	382
Summa kassa och bank		504	382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		586	496
SUMMA TILLGÅNGAR		32 223	32 307

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		713	713
Uppskrivningsfond		22 663	22 663
Fond för yttre underhåll		165	46
Summa bundet eget kapital		23 541	23 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 206	-2 507
Årets resultat		50	-593
Summa fritt eget kapital		-3 155	-3 100
SUMMA EGET KAPITAL		20 386	20 322
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	11 700
Summa långfristiga skulder		0	11 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 450	0
Leverantörsskulder		169	125
Skatteskulder		14	0
Övriga kortfristiga skulder		32	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	171	158
Summa kortfristiga skulder		11 837	284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 223	32 307

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	382	974
Resultat efter finansiella poster	50	-593
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	173	226
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	224	-368
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33	-90
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	102	52
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	359	-406
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	13	14
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-250	-200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-237	-186
ÅRETS KASSAFLÖDE	122	-592
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	504	382

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Sandberget upa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,52 %
Fastighetsförbättringar	5 %
Markanläggningar	1,33 %
Maskiner och inventarier	6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Erhållna statliga bidrag	22	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	103	0
Hysesintäkter, lokaler	455	409
Intäktsreduktion	-45	0
Årsavgifter, bostäder	872	850
Övriga intäkter	4	5
Summa	1 412	1 265

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	19	19
Fastighetsskötsel	0	1
Snöskottning	1	0
Städning	68	64
Summa	89	85

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Dörrar och lås/porttele	4	0
Hissar	22	10
Källarutrymmen	0	28
Reparationer	301	375
Summa	326	413

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Gård och källare	106	4
Avloppsbyte lokal	0	503
Summa	106	507

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	42	39
Sophämtning	42	37
Uppvärmning	234	239
Vatten	28	26
Summa	346	342

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	33	34
Fastighetsskatt	71	76
Kabel-TV	18	17
Summa	122	127

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Kameral förvaltning	29	31
Övriga förvaltningskostnader	30	25
Summa	59	56

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	140	103
Summa	140	103

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	25 784	25 784
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	25 784	25 784
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 512	-2 431
Årets avskrivning	-29	-81
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 541	-2 512
Utgående restvärde enligt plan	23 243	23 271
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	22 854	22 854
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 005	18 005
Taxeringsvärde mark	36 836	36 836
Summa	54 841	54 841

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 570	9 570
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 570	9 570
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 188	-1 061
Årets avskrivning	-127	-127
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 315	-1 188
Utgående restvärde enligt plan	8 255	8 382

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	351	351
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	351	351
Ingående ackumulerad avskrivning	-197	-179
Avskrivningar	-18	-18
Utgående ackumulerad avskrivning	-214	-197
Utgående restvärde enligt plan	137	154
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21	21
Summa	21	21
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
EI	5	5
Försäkringspremier	9	9
Förvaltning	8	7
Kabel-TV	4	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21
Summa	35	47

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SEB	2021-06-28	1,10 %	250	500
SEB	2021-02-28	0,87 %	2 259	2 259
SEB	2021-01-28	1,09 %	2 141	2 141
SEB	2021-02-28	0,94 %	2 300	2 300
SEB	2021-02-28	0,94 %	3 000	3 000
SEB	2021-10-28	1,37 %	1 500	1 500
Summa			11 450	11 700
Varav kortfristig del			11 450	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	3	2
Förutbetalda avgifter/hyror	113	108
Städning	5	5
Uppvärmning	31	30
Utgiftsräntor	8	4
Vatten	5	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	5
Summa	171	158

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 952	11 952
Summa	11 952	11 952

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har fattat beslut om höjning av årsavgiften med 3% fr.o.m. 2021-07-01. Styrelsen har godkänt andrahandsuthyrning av lägenhet 1102(4) under ett år från slutet av januari 2021.

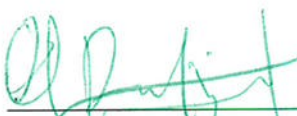
Underskrifter

Stockholm, 2021 - 05 - 02

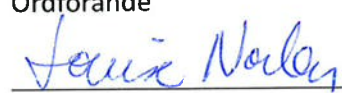
Ort och datum




Gösta Berlin
Ordförande



Martin Redgård
Kassör



Louise Norlén
Sekreterare



Per Johan Gidlund
Underhållsamordnare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 02



Bo Rudberg
Revisor



Karin Ingelson
Revisor