

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vårt Hus nr 1

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 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

Eva Törner	Ordförande
Charlotte Adlén Karlström	Sekreterare
Andreas Lindé	Kassör
Björn Bargholtz	Ledamot
Mona Mellgren	Ledamot
Per Norgren	Ledamot

Håkan Gunnerbeck	Suppleant
------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Charlotte Adlén Karlström, Björn Bargholtz, Håkan Gunnerbeck, Olof Hermelin, Andreas Lindé, Mona Mellgren och Eva Törner.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Olof Hermelin	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Lotta Stampe

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RYTTAREN 8	1983	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

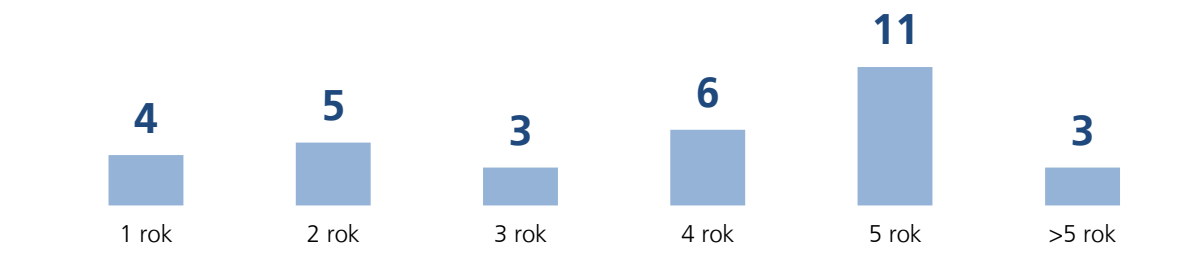
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 663 m², varav 3 463 m² utgör lägenhetsyta och 200 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Blomsteraffär	80 m ²	till 2023-03-31
Fotoateljé	120 m ²	till 2021-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Källare, tvättstuga, cykel- och barnvagnsgarage

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning balkongräcken plan 6	2018	
Rörstambyte källare	2018 - 2020	Horisontella stammar, kombination av byte och relining
Målning hissorgar	2016	
Dränering av vägg mot tvättstuga	2015	Inklusive ny dagvattenbrunn
Terrass nb	2015	Nytt tätskikt
Tak	2015	Åtgärder med anledning av nya skyddsregler för takarbete
Gårdshus	2014	Målning tak och väggar
Underhåll fönster	2013	Yttre målning av samtliga fönster
Rörstambyte källare	2012	Del av horisontell avloppsstam i källaren
Porttelefon	2011	Inklusive elektrisk dörröppnare
Entré	2011	Delar av stenläggning och fotskrapa
Yttre fasaden	2010	Ny puts och ommålning
Intranät/fiber	2009	
Värmeväxlare	2009 - 2010	
Expansionskärl	2009	
Nya balkonger	2008 - 2009	
Värme i rännor och stuprör	2006	
Nyinstallation hiss	2006	Nya hissmaskinerier
Nytt el källare och trapphus	2006	
Nya stamventiler värmesystemet	2006	
Omläggning av tak	2005 - 2006	
Sophiss i källaren	2005	
Vindsvåningen inredd	2005 - 2006	
Renovering av balkonger	2004	Kungsbalkonger vån 5
Rörstambyte	1982	Vertikala stammar ner till källaren
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytskikt trapphus	2021	Målning
Renovering ytterdörrar	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

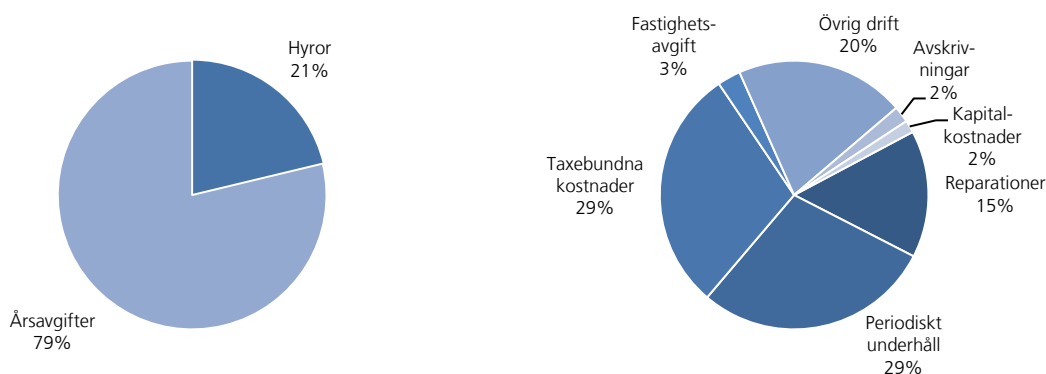
Avtal	Leverantör
Kabel-TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internet/ Bredband	Ownit
Städning	Evident Clean AB
Takskottning	Ahlins plåt
Hissar	Kone
VVS	KC rör
Fjärrstyrning av värme	Dalkia Locum drift

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	848 604	1 511 348
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 559 639	1 490 616
Finansiella intäkter	33	42
Minskning kortfristiga fordringar	1 664	0
Balkongfond	10 643	10 453
Ökning av långfristiga skulder	950 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	267 967	0
	2 789 946	1 501 111
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 147 177	2 020 362
Finansiella kostnader	34 325	29 282
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 106
Minskning av långfristiga skulder	0	40 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 106
	2 181 502	2 163 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 457 048	848 604
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	608 444	-662 745

*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

En vattenläcka på ingående ledning inträffade under hösten. Tyvärr låg läckan så att det blev föreningens ansvar att åtgärda och därmed kom även kostnaderna att belasta föreningen.

En efterlängtd renovering av trapphusen påbörjades sent under året och kommer slutföras under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Hyresgästerna i föreningen erhöll en hyressänkning under andra kvartalet 2020. Hyrorna är sedan åter till sin tidigare nivå då rabatten var tillfällig.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	352	320	320	320
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 646	1 620	1 517	1 188
Lån/m ² bostadsrättsyta	794	520	531	543
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	106	111	117	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	17	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	8	7	7
Soliditet (%)	55	70	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-667	-616	170	164
Nettoomsättning (tkr)	1 560	1 486	1 469	1 399

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 463 m² bostäder och 200 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	4 532 453	0	0	4 532 453
Upplåtelseavgifter	5 902 086	0	0	5 902 086
Fond för yttre underhåll	263 608	263 608	-284 637	284 637
Balkongfond	110 240	10 643	0	99 596
S:a bundet eget kapital	10 808 387	274 251	-284 637	10 818 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 182 528	-263 608	-330 977	-5 587 943
Årets resultat	-666 586	-666 586	615 614	-615 614
S:a ansamlad förlust	-6 849 114	-930 194	284 637	-6 203 557
S:a eget kapital	3 959 273	-655 943	0	4 615 216

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-666 586
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 918 920
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-263 608</u>
summa balanserat resultat	-6 849 114

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

263 608

-6 585 506

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	1 559 639	1 485 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 913
Summa rörelseintäkter		1 559 639	1 490 616
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 010 838	-1 911 201
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 339	-109 161
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-44 755	-56 629
Summa rörelsekostnader		-2 191 933	-2 076 990
RÖLSE RESULTAT		-632 294	-586 374
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 325	-29 282
Summa finansiella poster		-34 292	-29 240
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-666 586	-615 614
ÅRETS RESULTAT		-666 586	-615 614

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	5 727 447	5 772 203
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 727 447	5 772 203
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 730 247	5 775 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 168 506	560 176
Summa kortfristiga fordringar		1 168 506	560 176
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		302 585	304 135
Summa kassa och bank		302 585	304 135
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 471 091	864 311
SUMMA TILLGÅNGAR		7 201 338	6 639 314

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 434 539	10 434 539
Fond för yttre underhåll	Not 11	263 608	284 637
Balkongfond		110 240	99 596
Summa bundet eget kapital		10 808 387	10 818 772
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 182 528	-5 587 943
Årets resultat		-666 586	-615 614
Summa fritt eget kapital		-6 849 114	-6 203 557
SUMMA EGET KAPITAL		3 959 273	4 615 216
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 670 000	0
Summa långfristiga skulder		2 670 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	80 000	1 800 000
Leverantörsskulder		347 633	93 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	144 432	130 630
Summa kortfristiga skulder		572 065	2 024 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 201 338	6 639 314

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	20-30 år	20-30 år
Bredband	Fullt avskriven	10 år
Balkong/terrass	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 220 450	1 109 500
Hyror lokaler	329 212	324 000
Bredbandsintäkter	52 176	52 176
Hysesrabatt	-42 201	0
Öresutjämning	2	27
	1 559 639	1 485 703

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	4 913
	0	4 913

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 379	16 595
	Städning entreprenad	88 507	80 395
	Städning enligt beställning	19 250	5 250
	Mattvätt/Hyrmattor	2 020	1 760
	Hissbesiktning	3 824	3 711
	Myndighetstillsyn	0	14 483
	Gård	1 263	0
	Serviceavtal	32 330	36 134
	Förbrukningsmateriel	454	800
	Brandskydd	0	2 000
		157 027	161 128
	Reparationer		
	Lokaler	0	9 433
	Tvättstuga	19 660	0
	Lås	1 064	0
	VVS	32 554	71 027
	Värmeanläggning/undercentral	7 615	0
	Ventilation	1 383	0
	Elinstallationer	0	9 412
	Bredband	0	2 500
	Hiss	16 078	11 786
	Vattenskada	262 855	2 500
		341 210	106 658
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	605 875	0
	VVS	32 344	790 186
	Värmeanläggning	0	4 966
		638 219	795 152
	Taxebundna kostnader		
	El	64 927	69 062
	Värme	387 030	407 651
	Vatten	78 595	62 840
	Sophämtning/renhållning	121 035	78 191
	Grovsopor	0	5 366
		651 587	623 110
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 760	76 988
	Självrisk	0	15 374
	Kabel-TV	27 491	26 912
	Bredband	43 776	43 776
		159 027	163 050
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 768	62 104
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 010 838	1 911 201

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	5 316	5 128
	Juridiska åtgärder	3 438	0
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Föreningskostnader	8 475	4 375
	Styrelseomkostnader	0	9 500
	Förvaltningsarvode	68 480	67 440
	Administration	18 850	3 038
	Konsultarvode	24 370	13 774
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		136 339	109 161
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	13 707	13 707
	Förbättringar	31 049	42 922
		44 755	56 629
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 381 013	7 381 013
	Utgående anskaffningsvärde	7 381 013	7 381 013
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 608 810	-1 552 181
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 755	-56 629
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 653 566	-1 608 810
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 727 447	5 772 203
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 505 000	3 505 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 113 000	36 113 000
	Taxeringsvärde mark	95 691 000	95 691 000
		131 804 000	131 804 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	130 000 000	130 000 000
	Lokaler	1 804 000	1 804 000
		131 804 000	131 804 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 250	45 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 250	45 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 250	-45 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 250	-45 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	12 108	12 108
	Skattefordran	1 935	3 599
	Klientmedel hos SBC	1 154 463	544 469
		1 168 506	560 176
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	284 637	143 083
	Reservering enligt stadgar	263 608	263 608
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-284 637	-122 054
	Vid årets slut	263 608	284 637

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	800 000	800 000	2023-10-30
Handelsbanken	1,080 %	450 000	500 000	2024-09-01
Handelsbanken	0,950 %	500 000	500 000	2023-09-30
Handelsbanken	1,020 %	1 000 000	0	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 750 000	1 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-1 800 000	
		2 670 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 270 000 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	2 770 000	2 060 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	4 198	4 968
Avgifter och hyror	140 234	125 662
	144 432	130 630

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplanen som sträckte sig till 2020 kommer under 2021 att uppdateras.

Lokalkontraktet med fotografen har förlängts med ytterligare 3 år från och med 1 april 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Eva Törner
Ordförande

Charlotte Adlén Karlström
Sekreterare

Andreas Lindé
Kassör

Björn Bargholtz
Ledamot

Mona Mellgren
Ledamot

Per Norgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Olof Hermelin
Intern revisor