

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gamla Brandstationen

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 2047.
- 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.
- 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 1998-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 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

Marcus Johan Fordal	Ordförande
Ingrid Ninni Grufvman	Ledamot
Erik Lindstedt	Ledamot
Karl Niklas Schaerling	Ledamot
Jona Dögg Thordardottir	Ledamot

Agnes Denisa Golombioschi	Suppleant
Carl Hans Sören Urban Prim	Suppleant
Henrik Mikael Svedberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katrine Elbra	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Hans Prim

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRANDSTATIONEN 1	2000	Stockholm
BRANDSTATIONEN 2	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är olja/bergvärme.

Byggnadsår och ytor

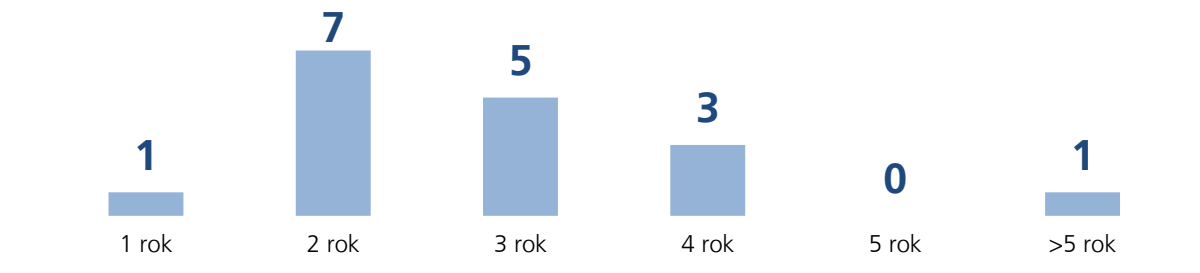
Fastigheterna bebyggdes 1914 - 1917 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 625 m², varav 1 346 m² utgör lägenhetsyta och 279 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Hobbyrum
Tvättstuga och torkrum

Kommentar

Källaren 10:an
Källaren 34:an
Källaren 34:an

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av torkskåp	2020	
Oljecistern tas ur bruk	2019	
Byte till 100% bergvärme	2019	borrning gjord 2018
Upprustning av gård	2019	
Installation av säkerhetsanordningar på taket	2018	
Reparation av skorstenar och installation av skyddskåpor på dessa	2018	
Omläggning av tak	2018	
Utbyte av alla plåtdetaljer på taket	2018	
Reparation av skorstenar	2017	
Byte samt reglering av värmesystemet	2016	
Byte av ställmotor för växlingsvärmare samt radiatorvatten.	2016	
Servicekontroll genomförd två gånger.	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättring av ventilation	2021	För att få godkänd OVK
Energideklaration	2021	Enligt lagkrav
Radonsanering i minst en lägenhet	2021	1-2 lägenheter
OVK besiktning	2021	Enligt lagkrav
Stambyte	2021-2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör och kabel TV	Comhem
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Städning trapphus	Belfor Städ AB
Revisor	KPMG
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Föreningslån	SEB
Tömning hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Leverantör El	Fortum AB
Serviceavtal värmepump	Energipartner

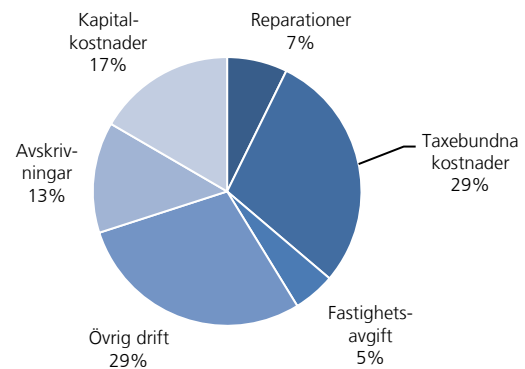
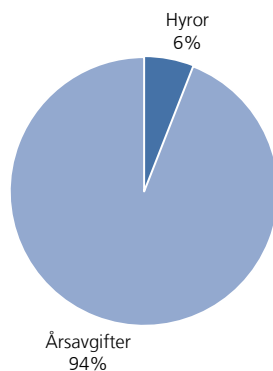
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	825 497	1 960 225
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 305 383	1 045 997
Finansiella intäkter	55	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	649
Ökning av kortfristiga skulder	5 407	18 389
	1 310 845	1 065 050
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	766 615	1 993 582
Finansiella kostnader	181 572	206 195
Ökning av kortfristiga fordringar	20 241	0
	968 428	2 199 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 167 915	825 497
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	342 417	-1 134 727

*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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	612	587	574
Hyror/m ² hyresrättsyta	250	267	377	377
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 371	6 371	6 371	2 074
Elkostnad/m ² totalyta	144	101	92	92
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	30	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	25	23	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	127	66	29
Soliditet (%)	31	30	35	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	210	-1 301	-5 368	-230
Nettoomsättning (tkr)	1 294	1 035	975	964

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 346 m² bostäder och 279 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	11 926 516	0	0	11 926 516
Upplåtelseavgifter	783 238	0	0	783 238
Kapitaltillskott	336 659	0	0	336 659
Fond för yttre underhåll	319 684	319 684	-319 684	319 684
S:a bundet eget kapital	13 366 097	319 684	-319 684	13 366 097
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 034 535	-319 684	-980 898	-7 733 953
Årets resultat	210 434	210 434	1 300 583	-1 300 583
S:a ansamlad förlust	-8 824 101	-109 250	319 685	-9 034 535
S:a eget kapital	4 541 996	210 434	1	4 331 562

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	210 434
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 714 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 684
summa balanserat resultat	-8 824 102

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 824 102
----------------------------------	-------------------

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	1 294 295	1 034 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 088	11 088
Summa rörelseintäkter		1 305 383	1 045 997
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-701 333	-1 896 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 282	-97 458
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-146 817	-146 817
Summa rörelsekostnader		-913 432	-2 140 399
RÖRELSERESULTAT		391 951	-1 094 402
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 572	-206 195
Summa finansiella poster		-181 517	-206 180
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		210 434	-1 300 583
ÅRETS RESULTAT		210 434	-1 300 583

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	13 667 522	13 806 109
Inventarier	Not 9	14 404	22 635
Summa materiella anläggningstillgångar		13 681 926	13 828 743
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 683 926	13 830 743
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	754
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 189 101	825 688
Summa kortfristiga fordringar		1 189 101	826 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 189 101	826 442
SUMMA TILLGÅNGAR		14 873 027	14 657 186

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 709 754	12 709 754
Kapitaltillskott		336 659	336 659
Fond för yttre underhåll	Not 11	319 684	319 684
Summa bundet eget kapital		13 366 097	13 366 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 034 535	-7 733 953
Årets resultat		210 434	-1 300 583
Summa fritt eget kapital		-8 824 101	-9 034 535
SUMMA EGET KAPITAL		4 541 996	4 331 562
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 200 000	10 200 000
Summa långfristiga skulder		10 200 000	10 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		2 620	20 023
Skatteskulder		37 135	19 715
Övriga skulder		0	754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	91 276	85 132
Summa kortfristiga skulder		131 031	125 624
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 873 027	14 657 186

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
Värmeanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	30 år	30 år
Balkonger	60 år	60 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 133 622	824 164
Årsavgifter - lokaler	83 682	155 953
Hyror lokaler	6 000	6 409
Hyror parkering	53 500	38 623
Hyror förråd	17 500	9 758
Öresutjämning	-9	2
	1 294 295	1 034 909

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	11 088	11 088
	11 088	11 088

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	9 252
	Fastighetskötsel gård beställning	0	18 750
	Städning entreprenad	26 652	21 201
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 000
	Myndighetstillsyn	600	1 770
	Gård	1 439	33 567
	Serviceavtal	9 867	0
	Förbrukningsmateriel	2 745	9 032
	Fordon	0	1 388
		41 303	111 958
	Reparationer		
	Tvättstuga	31 666	4 824
	Lås	9 311	1 581
	VVS	35 108	7 582
	Ventilation	0	43 589
	Elinstallationer	4 135	16 908
	Fönster	0	8 000
	Vattenskada	0	2 364
		80 220	84 848
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	961 849
	Elinstallationer	0	204 550
	Mark/gård/utemiljö	0	33 100
		0	1 199 499
	Taxebundna kostnader		
	El	234 029	164 801
	Vatten	50 487	40 365
	Sophämtning/renhållning	32 452	33 331
	Grovsopor	0	1 285
		316 968	239 782
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 077	50 158
	Tomträttsavgäld	151 400	151 400
	Kabel-TV	4 421	4 367
		207 898	205 925
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	54 944	54 112
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	701 333	1 896 124

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	4 464	1 390
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 275
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	20 125
	Föreningskostnader	438	494
	Fritids- och trivselkostnader	0	419
	Förvaltningsarvode	56 292	55 436
	Administration	1 982	2 444
	Konsultarvode	0	9 000
		65 282	97 458

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	72 948	72 948
	Förbättringar	65 638	65 638
	Inventarier	8 231	8 231
		146 817	146 817

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 361 106	16 361 106
	Utgående anskaffningsvärde	16 361 106	16 361 106
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 554 997	-2 416 411
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 586	-138 586
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 693 584	-2 554 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 667 522	13 806 109
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 939 000	15 939 000
	Taxeringsvärde mark	17 269 000	17 269 000
		33 208 000	33 208 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 000 000	30 000 000
	Lokaler	3 208 000	3 208 000
		33 208 000	33 208 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 260	67 260
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 260	67 260
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 625	-36 395
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 231	-8 231
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 856	-44 626
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 404	22 635
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	16 778	191
	Klientmedel hos SBC	1 167 915	825 497
	Fordringar kreditfakturor	4 408	0
		1 189 101	825 688
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	319 684	420 666
	Reservering enligt stadgar	319 684	319 684
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-319 684	-420 666
	Vid årets slut	319 684	319 684

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,040 %	2 800 000	2 800 000	2021-03-26
SEB	0,910 %	4 000 000	4 000 000	2022-05-28
SEB	1,380 %	3 400 000	3 400 000	2022-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 200 000	10 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		10 200 000	10 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 200 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 200 000	10 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	5 025	8 251
Avgifter och hyror	86 251	76 881
	91 276	85 132

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

SBC har anlitats som projektledare för kommande stambyte. Under våren kommer dom hjälpa oss att se över våra behov och ta fram förfrågningsunderlag inför stambytet.

Utvärdering av husets ventilation har fortsatt under året med bland annat rengöring och mätningar. Dessvärre är ventilationen fortsatt inte tillräckligt bra varför fortsatta åtgärder väntas under 2021.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den / 2021

Marcus Johan Fordal
Ordförande

Ingrid Ninni Grufvman
Ledamot

Erik Johnny Lindstedt
Ledamot

Karl Niklas Schaerling
Ledamot

Jona Dögg Thordardottir
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Katrine Elbra
Extern revisor