

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 26-2021041508608322-annualreport.pdf

Storlek: 255771 byte

Hashvärde SHA256:

980930f00b5e808c4370ba000b78e3d9d9df3045e10bb6b890441ca7376e0667

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 6:

Göran Persson 19580408-7939

Signerat med BankID 2021-04-15 15:28 Ref: 18a9d084-c0ab-48a7-ab60-249e06f71f6a

Helena Ulrika Nordbäck 19650414-0101

Signerat med BankID 2021-04-15 16:15 Ref: b4f31097-b1c3-4234-96a3-cf6a6be4bce7

MAARIT ILONA SUOPANKI 19541026-2546

Signerat med BankID 2021-04-15 17:13 Ref: fe2ee23d-5ec4-4458-9fa5-bbe3b401dac4

SIMON KOLLBERG 19840624-3215

Signerat med BankID 2021-04-15 18:52 Ref: 4df40140-21b6-462c-ba39-54f546fd16e3

SUSANNE TIDHULT 19710324-0102

Signerat med BankID 2021-04-16 13:37 Ref: ac97d099-a9dc-4915-8328-b0ac280ea357

EVA MARIE SENNERMALM 19561025-6900

Signerat med BankID 2021-04-19 09:32 Ref: 26e1eff0-0536-4ccf-a0e6-79e620b9513a

Årsredovisning

för

BRF Hemmet 9

769603-9168

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Hemmet 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 31 dec 2020 fyrtiofyra (44) medlemslägenheter och två (2) lägenheter upplåtna med hyresrätt samt tre (3) lokalhyresgäster.

Under året har tre (3) överlåtelser skett.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Göran Persson	ordförande
Susanne Tidhult	ledamot
Simon Kollberg	ledamot
Maarit Suopanki	ledamot
Helena Nordbäck	ledamot
Janie Niklasson	suppleant
Henrik Arnbom	suppleant

Styrelsens sammanträden

Elva (11) protokollförda sammanträden.

En (1) årsstämma

Löner och arvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Arvode för 2020 har utgått till styrelsen med 66 800 kronor exkl sociala avgifter. Detta utbetalas under 2021.

Revisor

Marie Sennermalm	extern revisor
Tina Sjöberg	intern revisor

Valberedning

Alexander Astély

Förvaltning mm

Botema Fastighets AB	Ekonomisk förvaltning
BK Fastighetsservice	Fastighetskötsel
Ren Standard	Fastighetsstädning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Året har präglats av Corona som fått konsekvenser för styrelsens arbete; sedan i våras är alla styrelsemöten digitala.

Restaurang Gnarly som är hyresgäst i föreningen har under året tappat en stor del av sina gäster och därmed intäkter. På grund av detta önskade de få hyresreduktion under en period, vilket styrelsen godkände under tre månader. För en del av den av styrelsen beviljade hyresreduktionen fick föreningen kompensation av svenska staten.

Den tidigare bokningstavlan till tvättstugan har under lång tid fungerat dåligt. Vissa hushåll har saknat bokningskolv och registret om vilken kolv som hörde till vilken lägenhet stämde inte längre. Styrelsen beslutade att byta den mot en digital med möjlighet att boka både vid den elektroniska tavlan utanför tvättstugan och från sin dator eller smartphone.

Under hösten målades trapphuset och entrén om och mindre skador lagades. I samband med måleriarbetet i entrén byttes även de gamla postboxarna ut mot nya. Samtidigt installerades ett nytt passersystem med tagg som låser upp både entrén, dörren till cykelrummet, dörren till källaren samt den postbox som hör till respektive tagg. Taggen är också kopplad till tvättstugans bokningstavla.

Det har tidigare varit ett problem att hissen stannat alldeles för ofta. Styrelsen upptäckte att hissen vid en tidigare restaurering inte försetts med rätt motvikt, vilket har gjort att den inte klarat den angivna vikten. Det korrigerades under året. Hissdörrarna på varje våningsplan har också försetts med ett lagstadgat skydd för att undvika att något eller någon hamnar mellan gallerigrinden och hissdörren.

Under hösten genomfördes också OVK (Obligatorisk ventilationskontroll). Fastigheten godkändes.

En lagstadgad energideklaration påbörjades 2018 med slutfördes först i början av 2019. På grund av installationen av den nya undercentralen som installerades 2018 informerade energiingenjören om att deklARATIONEN sannolikt är missvisande. Under hösten gjordes därför en ny energideklaration som visade på en något bättre energianvändning än tidigare.

I samband med installationen av undercentralen 2018 behövde föreningen uppdatera ett servitutsavtal med grannföreningen BRF Hemfrid 15 eftersom fjärrvärmeledningen till vår fastighet går genom deras. Servitutet gjordes klart under året och Lantmäteriet har bekräftat att det är beviljat och inskrivet.

För att underlätta föreningsarbetet, förbättra transparensen och underlätta för framtida styrelser att få inblick i föreningens ekonomiska historia övergick styrelsen under året till elektronisk fakturahantering. Den administreras av föreningens ekonomiska förvaltare Botema.

Styrelsens strategi

Föreningen befinner sig i en, till större del, förvaltande fas. Alla större renoveringar är nu avklarade, ekonomin i balans och förädlingen av lägenhetsbeståndet fortsätter. Vi har två hyreslägenheter kvar.

Redovisat resultat

Årets resultat före avskrivningar 506 753 kronor

Årets resultat efter avskrivningar 92 465 kronor

Styrelsen föreslår att årets redovisade resultat balanseras i ny räkning. I övrigt hänvisas till bifogade balans- och resultaträkningar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott om 92 465 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Lån

Föreningen har fyra lån hos Swedbank om 18 000000 kronor. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1% av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 114	2 141	2 110	2 097	2 126
Resultat efter finansiella poster	92	-186	384	399	284
Soliditet (%)	64,0	64,0	64,5	64,2	63,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 314 576	5 692 460	2 454 739	-4 867 271	-186 156	33 408 348
Disp av föreg års resultat				-186 156	186 156	0
Förändring under året			264 597	-264 597	92 465	92 465
Belopp vid årets utgång	30 314 576	5 692 460	2 719 336	-5 318 024	92 465	33 500 813

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 318 024
årets vinst	92 465
	-5 225 559

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	264 597
i ny räkning överföres	-5 490 156
	-5 225 559

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 113 884	2 141 311
Övriga rörelseintäkter	2	26 978	47 153
Summa rörelseintäkter		2 140 862	2 188 464
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-836 904	-1 204 551
Driftskostnader	4	-454 578	-368 990
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-125 329	-138 006
Personalkostnader	6	-87 788	-84 364
Avskrivningar	7	-414 288	-414 288
Summa rörelsekostnader		-1 918 887	-2 210 199
Rörelseresultat		221 975	-21 735
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-29	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 481	-164 421
Summa finansiella poster		-129 510	-164 421
Resultat efter finansiella poster		92 465	-186 156
Årets resultat		92 465	-186 156

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

48 000 924

48 415 212

Summa materiella anläggningstillgångar

48 000 924

48 415 212

Summa anläggningstillgångar

48 000 924

48 415 212

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

77 986

0

Övriga fordringar

1 277

1 272

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 458

32 924

Summa kortfristiga fordringar

112 721

34 196

Kassa och bank

Kassa och bank

4 102 957

3 758 106

Summa kassa och bank

4 102 957

3 758 106

Summa omsättningstillgångar

4 215 678

3 792 302

SUMMA TILLGÅNGAR

52 216 602

52 207 514

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 007 036	36 007 036
Fond för yttre underhåll		2 719 336	2 454 739
Summa bundet eget kapital		38 726 372	38 461 775
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 318 024	-4 867 271
Årets resultat		92 465	-186 156
Summa ansamlad förlust		-5 225 559	-5 053 427
Summa eget kapital		33 500 813	33 408 348
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		285 624	285 624
Summa långfristiga skulder		285 624	285 624
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	18 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder		55 133	94 826
Skatteskulder		18 319	14 023
Övriga skulder		51 118	41 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 595	362 940
Summa kortfristiga skulder		18 430 165	18 513 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 216 602	52 207 514

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalvis för lokalyresgäster och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader	0,75
Stambyte	0,75
Ombyggnation/fönsterrenovering	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 213 332	1 213 332
Hyror bostäder	109 274	107 859
Hyror lokaler	713 401	735 712
Fast.skatt	77 458	83 990
Kabel-TV	418	418
	2 113 883	2 141 311

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 287	5 305
Övriga ersättningar och intäkter	0	16 146
Uthyrning 2:a hand	21 691	25 702
	26 978	47 153

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-312 466	-713 929
El	-47 111	-53 565
Värme	-358 794	-354 352
Vatten och avlopp	-51 855	-49 609
Sophämtning/renhållning	-66 677	-33 096
	-836 903	-1 204 551

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-37 698	-37 698
Obl besiktning OVK	-34 988	0
Besiktning hiss	-1 350	-1 313
Hisservice	-47 121	-7 832
Entrémattor	-4 384	-4 375
Övriga fastighetskostnader	-20 215	-17 113
Sotning	-2 988	0
Fastighetsförsäkring	-21 582	-21 248
Kabel-tv	-47 799	-47 132
Bredband	-46 920	-46 920
F-skötsel	-39 809	-38 028
Fastighetsskatt	-149 724	-147 332
	-454 578	-368 991

Not 5 vriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-8 000	-8 200
Rådgivning	-22 625	-35 150
Fastighetsförvaltning	-78 049	-76 712
Möteskostnader	-7 342	-11 300
Bankkostnader	-3 623	-6 644
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 690	0
	-125 329	-138 006

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	-87 788	-84 364
	-87 788	-84 364

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad/Stambyte	-341 857	-341 857
Ombyggnad	-72 431	-72 431
	-414 288	-414 288

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början (Byggnad och mark)	35 558 650	35 558 650
Vid årets början (Stambyte)	18 557 189	18 557 189
Utgående anskaffningsvärde	54 115 839	54 115 839
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 917 924	-5 576 067
Årets avskrivningar enligt plan	-341 857	-341 857
Utgående avskrivning enligt plan	-6 259 781	-5 917 924
Planenligt restvärde vid årets slut	47 856 058	48 197 915
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 999 000	25 999 000
Mark	62 200 000	62 200 000
	88 199 000	88 199 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	79 800 000	79 800 000
Lokaler	8 399 000	8 399 000
	88 199 000	88 199 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad

Vid årets början	724 314	724 314
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	724 314	724 314

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-507 017	-434 586
Årets avskrivningar enligt plan	-72 431	-72 431
Utgående avskrivning enligt plan	-579 448	-507 017

Planenligt restvärde vid årets slut	144 866	217 297
--	----------------	----------------

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	47 856 058	48 197 915
Ombyggnad	144 866	217 297
	48 000 924	48 415 212

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,519	rörlig	3 500 000	3 500 000
Swedbank	0,486	rörlig	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,486	rörlig	2 500 000	2 500 000
Swedbank	0,486	rörlig	6 000 000	6 000 000
			18 000 000	18 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			18 000 000	18 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	19 300 000	19 300 000
	19 300 000	19 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Stockholm

Göran Persson

Susanne Tidhult

Simon Kollberg

Maarit Suopanki

Helena Nordbäck

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Sennermalm
Revisor