

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen KARTBOKEN 3

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i maj 2005.

Fakta om fastigheten

- Fastighetsbeteckningen är Kartboken 3 i Stockholms kommun med adress Murarvägen 11-13
- Fastigheten förvärvades 2005 -06-30 och är upplåten med tomträtt till 2039
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Folksam. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i försäkringen.
- Byggnadens uppvärmning och varmvattenproduktion är med fjärrvärme.
- Energideklaration upprättades 2008. Prestanda beräknades då till 148 kWh/kvm/år.
- Radonmätning gjordes vintern 2008-2009 och visade inga anmärkningsvärda nivåer.
- OVK-besiktning gjordes 2018 och ledde till några mindre åtgärder
- Ny energideklaration upprättades 2018 med ny metod. Prestanda 206 kWh/kvm/år

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av ett bostadshus i 3,5 våningar med garage för två bilar i souterrängvåning därunder.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1118 kvadratmeter, varav 836 är lägenhetsytor och 78 kvadratmeter är garage. Resten är lägenhetsförråd och gemensamma ytor.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 bostadslägenheter och ett garage.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter

1 ropentry	2 ropentry	2 rok	3 rok	4 rok	garage
2	4	5	-	4	1

Föreningen hyr ut 6 parkeringsplatser vilka fördelas efter intresseanmälan vid eventuell kö.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras

Åtgärd	År	Kommentar
Stambyte	2007	Murarvägen 13
Installation av fjärrvärme	2008	
Kontroll av stammar Murarv. 11	2009	en stam eventuellt bytt tidigare i samband med åtgärdande av vattenskada
Brandskyddsåtgärder	2009-	Genomförs kontinuerligt
Byte av lägenhetsdörrar i nr 13	2009	Bekostat av delägarna
Byte av lägenhetsdörrar i nr 11	2010	Bekostat av delägarna
Målning av foder lägenhetsdörrar	2011	Bekostat av föreningen
Skorstenstätning för öppna spisar	2010	Bekostat av delägarna
Målning av fönster , balkongdörrar etc	2011	Garantibesiktning genomförd våren 2016
Åtgärder balkonger		Undersökning genomförd 2012 Tester genomförda under 2014
Upprustning av lgh 10 inför försäljning	2013	
Branddörrar och nya golv i bv, kv och tvättstuga	2014	Golv och socklar klinker
Byte av stam- och radiatorventiler	2016	Bekostat av föreningen
Åtgärder balkonger	2017	Tättningsbehandling av ovansidor
Ytterligare källarförråd anordnades	2017	
Bygge av paviljong för uteplats	2018	
Åtgärder enligt OVK-besiktning	2018	Lgh 10 och 15
Åtgärder balkonger	2019	Lagning och målning undersidor
Åtgärder vattenskada lgh 2	2020	Läckage i värmesystemet

Övrig information

Trappstädning och snöskottning utförs av medlemmarna gemensamt enligt schema

Förvaltning

Fr o m 1 januari 2008 har styrelsen övertagit

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Avfallshantering, Stockholms Vatten
- Returpapper, Stena
- Kabel-TV, bredband, Comhem AB
- El, och fjärrvärme Fortum
- Försäkring inkl skadedjur och lägenhetsförsäkringar genom Bostadsrätterna/Folksam

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter/garage i föreningen är 16 st

En lägenhet har under året överlåtits. (Nr 7)

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Beviljas för ett år i taget enligt gängse rekommendationer.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kristofer Sundström	ordförande
Birgitta Holm	ledamot
Johan Lernborn	ledamot
Tina Berkerud	suppleant
Thomas Esscher	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för Johan Lernborn och Tina Berkerud

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda möten

Revisor

Marja Hosk	ordinarie, intern
Eva Esscher	suppleant, intern

Valberedning

Valberedning har varit Kari Stange och Mikael Falk

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 mars 2020.

Ett infomail om höjda avgifter skickades ut den 1 december 2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Gemensam städning av allmänna utrymmen och trädgården genomfördes den 3:e maj och 25 oktober och samlade många arbetsvilliga medlemmar.

Föreningens ekonomi

NYCKELTAL, 948 kvm	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/kvm bostadsrätts/garageyta	586	586	586	586	586	586	586	693
Lån/kvm yta	3902	3902	3902	3902	3902	3902	3902	4958
Elkostnad/kvm	16,9	18,1	17,8	15,3	14,0	13,2	13,1	15,4
Värmekostnad/kvm	196,3	204,8	204,0	209,2	207,7	191,3	193,7	241,7
Vattenkostnad/kvm	28,8	22,6	22,6	21,1	23,0	19,4	17,9	18

Under 2013 genomfördes en mätning av lägenhetsytorna. Resultatet visade att ytan är ca 35 kvm lägre än här använt tal. För att kunna se variationerna över åren har dock hittillsvarande yta (948) behållits i tabellen.-

El- och värmekostnaden för 2013 avser 13 månader p g a omläggning av redovisningen.

Föreningens ekonomi är god efter försäljning av lägenhet 10. I februari 2014 har ett lån på 1 000 000:- lösts. I och med detta minskade räntekostnaden vilket bl a ligger till grund för att avgifterna sänktes fr o m januari 2014.

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Årets resultat	-54 029
Ansamlad förlust	<u>- 398 128</u>
Totalt	-452 157

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	-452 157
--	----------

Vidare föreslås att, i enlighet med stadgarna, 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, 49 719 kr överförs till fonden för yttre underhåll. Detta har redan påverkat resultatet enligt ovan.

Nytt taxeringsvärde fr o m 2019 är 16 573 000 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

2019-01-01 2020-01-01
2019-12-31 2020-12-31

Rörelsens intäkter

Medlemsavgifter, inkl öresutjämning	Not 1	549 347	551 496
Hyra parkeringsplatser		21 600	21 600
		<u>570 947</u>	<u>573 096</u>

Rörelsens kostnader

Sophämtning, renhållning	5160		12 184	13 661
Tomträttsavgäld	5460	Not 2	68 500	75 700
El	5310		17 195	16 066
Vatten och avlopp	5140	Not 3	21 471	27 292
Uppvärmning	5030		194 138	186 134
Serviceavgift kabel-TV	6211		4 255	3 229
Försäkringspremier	5192	Not 4	19 946	22 040
Övr kostn förvaltning	5500	Not 5	6 813	6 184
Reparation och underhåll	5170	Not 6	24 194	17 516
Fastighetsskatt	5191		23 119	23 762
			<u>391 815</u>	<u>391 584</u>

Övriga rörelsekostnader

Bankkostnader	6570		849	816
Medlems- och föreningsavgifter	6970		4 020	4 100
			<u>4 869</u>	<u>4 916</u>

Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader **174 263** **176 596**

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och övriga finansiella intäkter				
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader			49 073	54 339
			<u>49 073</u>	<u>54 339</u>

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader **125 190** **122 257**

Skatt

Resultat efter skatt **125 190** **122 257**

Avskrivning inventarier 998 0

Resultat efter avskrivning inventarier **124 192** **122 257**

Avskrivningar byggnad, stambyte, fjärrvärme mm Not 7 123 486 126 567

Avsättning yttre fond Not 8 49 719 49 719

Årets resultat **-49 013** **-54 029**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

		Ing. Balans	Utg. Balans
Byggnader, anskaffningsvärde inkl ombyggnad	Not 9	16 544 267	16 617 077
Ackumulerade avskrivningar köp och ombyggnad		-1 686 401	-1 812 968
Inventarier inköp		114 613	0
Ackumulerade avskrivning inventarier		-114 613	0
Summa anläggningstillgångar		14 857 866	14 804 109

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 925	0
Övriga fordringar		0	0
Likvida medel placeringskonto		152 577	152 577
Likvida medel, checkkonto		72 329	167 603
Summa omsättningstillgångar		243 831	320 180

SUMMA TILLGÅNGAR

15 101 697 15 124 289

SKULDER OCH EGET KAPITAL

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		11 662 681	11 662 681
Föreningens fond för yttre underhåll	Not 10	15 323	65 042

Fritt eget kapital

Balanserat resultat, inkl öresutjämning		-349 115	-398 128
Årets resultat		-49 013	-54 029
Summa eget kapital inkl öresutjämning	Not 10	11 279 876	11 275 566

Långfristiga skulder

Inteckningslån, skuld Swedbank	Not 11	3 700 000	3 700 000
--------------------------------	--------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skatteskulder		23 119	23 762
Förskottsbetalda avgifter/hyror	Not 12	54 346	62 523
Leverantörsskulder		44 356	62 438
Summa kortfristiga skulder		121 821	148 723

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

15 101 697 15 124 289

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckning långfristiga lån		5 000 000
---------------------------------------	--	-----------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Bokföringslagen K3 och samma redovisnings- och värderingsprinciper som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med föreningens stadgar.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Komponentavskrivningsplan

	Avskrivningstid
Komponentgrupp 1, Stomme	oändlig
Komponentgrupp 2, inre installationer, (stammar, elstigare)	50 år
Komponentgrupp 3, Yttre komponenter, (tak, balkong)	30 år
Komponentgrupp 4, Yttre mark, (dränering, VA-ledningar)	30 år
Komponentgrupp 5, Värmeanläggning, (radiatorer/fjärrvärme)	30 år/ 15 år
Komponentgrupp 6. Inre ytskikt, (golv, väggar, tak)	30 år
Komponentgrupp 7, Yttre ytskikt, (fönster)	10 år
Komponentgrupp 8, Inventarier (maskiner, pumpar etc)	10 år
Komponentgrupp 9, Övrigt	15 år

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Avgifter och hyra inkluderar förutbetalda belopp gällande januari 2020 men som betalades i december 2019. Förutbetalda belopp gällande januari 2021 återfinns i balansräkningen.

Not 2

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Avgälden ökar gradvis varje år t o m 2023 då den kommer att ligga på 97 100 kr.

Not 3

VATTEN OCH AVLOPP

Kostnaden har ökat med ca 23% och vi behöver vara uppmärksamma på vattenförbrukningen.

Not 4

FÖRSÄKRINGSPREMIER

Posten innehåller sedan 2017 även bostadsrättstillägget för lägenheterna.

Not 5

ÖVRIGA KOSTNADER FÖRVALTNING

På detta konto har bokförts avgifter för bokföringsanslutning via internet samt övriga kostnader för husets förvaltning, kontorsmateriel mm.

Not 6

REPARATION OCH UNDERHÅLL

Avser diverse arbeten bl a med lås, belysning och fuktskada i lägenhet nr 2.

Not 7

AVSKRIVNINGAR BYGGNAD

Avskrivningarna inkluderar del av kostnader för vattenskadan i lägenhet 2

Not 8

AVSÄTTNING YTTRE FOND

Beloppet är enligt stadgarna 0,3% av taxeringsvärdet som 2019 höjdes till 16 573 000 kr .

Not 9

BYGGNADER ANSKAFFNINGSVÄRDE

Akkumulerade anskaffningsvärden

	2019	2020
Vid årets början	16 308 942	16 544 267
Målning balkongundersidor,vattenskada	<u>235 325</u>	<u>72 810</u>
Utgående anskaffningsvärde	16 544 267	16 617 077

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 387 590	-1 686 401
Årets avskrivningar enligt plan*	<u>-298 811</u>	<u>- 126 567</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 686 401	-1 812 968

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	6 691 000	7 894 000
Taxeringsvärde mark	<u>5 457 000</u>	<u>8 679 000</u>
Summa	12 148 000	16 573 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	12 148 000	16 573 000
Lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	12 148 000	16 573 000

Skatteverket har beslutat att ta bort särredovisningen av lokalarean. Byggrätten kvarstår dock.

Not 10

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Vid årets början	15 323	140 929	104 485	212 541	176 097	137 961
Reservering enl stämmobeslut	49 719	49 719	36 444	36 444	36 444	38 136
Upplösning (minuspost)		-175 325		-144 500		
Vid årets slut	65 042	15 323	140 929	104 485	212 541	176 097

Del av fonden upplöstes 2017 respektive 2019 för balkongkostnader.
Kvarvarande del överförs till 2018 respektive 2020.

Not 10
RESULTAT OCH SUMMA EGET KAPITAL

Disp av föregående års resultat

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Enl.stämмо-beslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 662 681			11 662 681
Fond för yttre underhåll	15 323		49 719	65 042
Summa bundet eget kapital	11 678 004		49 719	11 727 723
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-349 115			-398 128
Årets resultat/vinst	-49 013			-54 029
Summa ansamlad förlust	-398 128			-452 157
Summa eget kapital	11 279 876*			11 275 566*

* innehåller öresutjämning.

”Årets resultat” 2018 skiljer sig mellan resultat- och balansräkningen. Det beror på justering av ett tidigare fel i redovisningen av en avgift (2149 kr) och som inneburit en avvikelse på checkkontot.

Not 11

SKULDER KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2020-12-31	villkors- ändringsdag
Långfristiga lån				
Swedbank företagslån	1,740 %	1 200 000	1 200 000	2021-11-25
Swedbank företagslån	1,096 %	1 000 000	1 000 000	3-månadersränta
Swedbank företagslån	1,100 %	1 500 000	1 500 000	3-månadersränta

Kreditlimit checkräkningskonto 50 000 (kreditavgift 250/år), räntan är rörlig,

Not 12

FÖRSKOTTSBETALDA AVGIFTER/HYROR

54 346 kr har förts till intäkter 2020. Kronor 62 523 avser avgifter/hyror för januari 2021 som betalats i december -20.

Stockholm den / 2021

Kristofer Sundström

Birgitta Holm

Johan Lernborn

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Marja Hosk
Intern revisor