



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Handelshuset



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Handelshuset

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 2009 och 2029.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 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

Ulf Stefan Krook	Ordförande
Anna-Carolina Biegun Elgue	Sekreterare
Minna Maria Hannele Gräns	Kassör
Carl Johan Filip Linders	Ledamot
Alexandra Caroline C Stäck	Ledamot
Nick Magnus Christiansen	Suppleant
Erik Johan Wilhelm Nisser	Suppleant
Johanna Maria Steen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Terttu Arnesen
Linda Ternstedt

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Inger Aspemyr
Ulf Sandberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slätterkarlen 8	2000	Stockholm
Slätterkarlen 10	2000	Stockholm
Slätterkarlen 16	2000	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

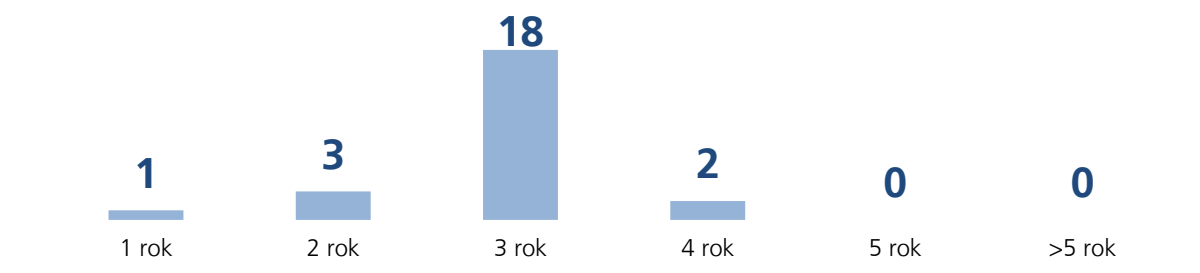
Fastigheterna bebyggdes 1909 - 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 236 m², varav 1 687 m² utgör lägenhetsyta och 549 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	30 m ²	191001-220930
Kontor	58 m ²	181001-210930
Ekonomisk förening	139 m ²	191001-220930
Kontor	73 m ²	191001-220930
Lager	27 m ²	201201-211201
Ateljé	36 m ²	201001-230930
Ekonomisk förening	98 m ²	181001-210930
Lager	28 m ²	200630-210630
Lager	15 m ²	210101-211231
Lager	23 m ²	201001-210930
Lager	12 m ²	201001-210930
Lager	8 m ²	200801-210731

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2029.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Partiellt stambyte	2019 - 2020	Byte av dåliga stammar.
Fönsterrenovering lokaler	2019 - 2020	Renovering av alla fönster mot gata i våra affärslokaler.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering lägenheter	2022	Genomgång och åtgärd.
Stambyten	2023	Fortsatt byte av dåliga stammar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

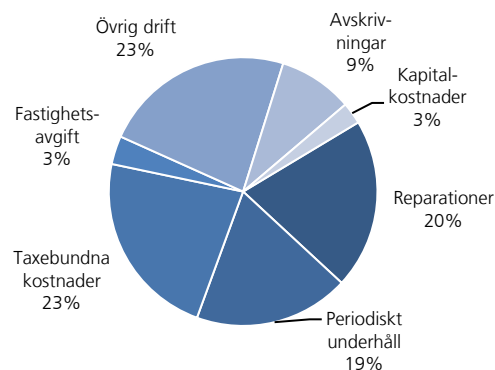
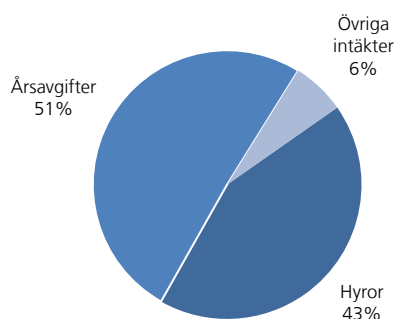
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2009 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 114 098	1 652 432
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 699 301	1 712 042
Finansiella intäkter	101	20
Ökning av långfristiga skulder	0	1 358 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	376 926
	1 699 402	3 446 988
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 965 150	1 897 125
Finansiella kostnader	57 804	35 867
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 012 426
Ökning av kortfristiga fordringar	4 212	478
Minskning av långfristiga skulder	102 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	458 184	0
	2 587 350	2 945 896
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 222 706	2 114 098
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-891 393	461 666

*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

Efter konstaterat läckage byttes en köksstam samt del av badrumsstam på Solvägen 27.

Därefter gjordes en grundlig genomgång av föreningens stammar (inkl. servis) med avlägsnande av all sediment. Detta skedde inom ramen för ett avtal med Avloppsteknik.

Partiellt stambyte (kök) utfört på Handelsvägen 22 och 24 samt sista delen av köksstammen på Björkvägen 44A.

De stammar i källarplan som är synliga och fått anmärkning började bytas ut till nya stammar med råttfång.

Kodlås bytt i samtliga portar.

Styrcentral i värmeanläggning utbytt och pump till expansionskärl renoverad.

Toalett och blandare har bytts i tvättstuga.

Ombyggnad av badrum på grund av i tidigt skede upptäckt undermålig renovering med, för föreningen, åtföljande kostnad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	508	508	508
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 168	1 163	1 143	1 114
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 154	2 217	1 376	1 402
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	166	174	177	175
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	24	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	16	15	17
Soliditet (%)	78	76	84	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-523	-405	100	261
Nettoomsättning (tkr)	1 650	1 631	1 619	1 603

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 687 m² bostäder och 549 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	14 356 099	0	0	14 356 099
Fond för yttre underhåll	857 449	92 883	-450 000	1 214 566
S:a bundet eget kapital	15 213 548	92 883	-450 000	15 570 665
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-585 450	-92 883	42 052	-534 619
Årets resultat	-523 414	-523 414	404 503	-404 503
S:a ansamlad förlust	-1 108 864	-616 297	446 555	-939 122
S:a eget kapital	14 104 684	-523 414	-3 445	14 631 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-523 414
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-492 567
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 883
summa balanserat resultat	-1 108 864

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

414 923
-693 941

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	1 649 713	1 631 270
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 588	80 772
Summa rörelseintäkter		1 699 301	1 712 042
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 822 215	-1 761 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 935	-135 662
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-199 861	-183 573
Summa rörelsekostnader		-2 165 011	-2 080 698
RÖRELSERESULTAT		-465 711	-368 656
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		101	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 804	-35 867
Summa finansiella poster		-57 703	-35 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-523 414	-404 503
ÅRETS RESULTAT		-523 414	-404 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7, 14	16 805 390	17 005 252
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 805 390	17 005 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 808 190	17 008 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 307 945	2 191 912
Summa kortfristiga fordringar		1 307 945	2 191 912
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		535	3 749
Summa kassa och bank		535	3 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 308 480	2 195 660
SUMMA TILLGÅNGAR		18 116 670	19 203 712

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 356 099	14 356 099
Fond för yttre underhåll	Not 12	857 449	1 214 566
Summa bundet eget kapital		15 213 548	15 570 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-585 450	-534 619
Årets resultat		-523 414	-404 503
Summa fritt eget kapital		-1 108 864	-939 122
SUMMA EGET KAPITAL		14 104 684	14 631 542
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13, 14	3 478 120	3 580 120
Leverantörsskulder		199 325	693 659
Skatteskulder		150 564	145 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	183 977	153 325
Summa kortfristiga skulder		4 011 986	4 572 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 116 670	19 203 712

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
Fastighetsförbättringar	10-15 år	10-15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Ventilation	15 år	15 år
Entréparti	20 år	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Stambyte	25 år	25 år
Dubbelglasfönster	60 år	60 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	861 210	820 200
Hyror bostäder	69 317	68 296
Hyror lokaler	656 251	653 652
Hyror förråd	3 600	3 600
Hyresrabatt	-27 024	0
Värmeintäkter	86 345	85 527
Öresutjämning	15	-5
	1 649 713	1 631 270

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Försäkringsersättning	44 223	0
	Övriga intäkter	5 365	80 772
		49 588	80 772
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 788	3 788
	Städning entreprenad	35 742	34 542
	Städning enligt beställning	0	21 000
	Mattvätt/Hyrmattor	9 840	0
	Gård	3 163	1 001
	Serviceavtal	2 896	2 831
	Förbrukningsmateriel	4 084	1 696
	Fordon	0	295
		59 513	65 153
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	57 589	0
	Lokaler	5 439	0
	Tvättstuga	3 675	1 938
	Lås	0	3 200
	VVS	90 131	2 469
	Värmeanläggning/undercentral	4 563	0
	Elinstallationer	0	2 444
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	43 774	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 592	0
	Vattenskada	237 842	0
		455 605	10 051
	Periodiskt underhåll		
	VVS	385 360	0
	Värmeanläggning	29 563	0
	Fönster	0	937 897
		414 923	937 897
	Taxebundna kostnader		
	El	34 763	36 492
	Värme	371 152	388 727
	Vatten	66 306	53 010
	Sophämtning/renhållning	32 228	23 982
		504 449	502 211
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 477	38 739
	Självrisk	139 500	0
	Tomträttsavgäld	124 500	124 500
	Kabel-TV	6 917	6 830
	Bredband	1 425	1 425
		311 819	171 494
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 906	74 658
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 822 215	1 761 464

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Föreningskostnader	2 233	3 508
	Styrelseomkostnader	6 214	10 114
	Fritids- och trivselkostnader	4 512	7 724
	Förvaltningsarvode	81 632	80 390
	Administration	3 987	14 798
	Konsultarvode	30 438	0
	Tidningar facklitteratur	0	5 406
	Föreningsavgifter	8 280	8 226
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		142 935	135 662

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	85 725	85 725
	Förbättringar	114 136	97 848
		199 861	183 573

Not 7	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 703 807	18 691 381
	Nyanskaffningar	0	1 012 426
	Utgående anskaffningsvärde	19 703 807	19 703 807
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 698 555	-2 514 982
	Årets avskrivningar enligt plan	-199 861	-183 573
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 898 417	-2 698 555
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 805 390	17 005 252
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 843 000	15 843 000
	Taxeringsvärde mark	15 118 000	15 118 000
		30 961 000	30 961 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 800 000	26 800 000
	Lokaler	4 161 000	4 161 000
		30 961 000	30 961 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 313	94 313
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 313	94 313
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 313	-94 313
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-94 313	-94 313
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 315	70 315
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 315	70 315
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 315	-70 315
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-70 315	-70 315
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	85 774	81 562
	Klientmedel hos SBC	1 222 171	2 110 350
		1 307 945	2 191 912

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 214 566	1 132 270
	Reservering enligt stadgar	92 883	82 296
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-450 000	0
	Vid årets slut	857 449	1 214 566

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,750 %	332 000	334 000	2021-02-08
	Handelsbanken	1,750 %	615 120	655 120	2021-03-09
	Handelsbanken	1,750 %	591 000	591 000	2021-02-08
	Handelsbanken	1,750 %	600 000	600 000	2021-02-22
	Handelsbanken	1,500 %	1 340 000	1 400 000	2021-03-29
	Summa skulder till kreditinstitut		3 478 120	3 580 120	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 478 120	-3 580 120	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 968 120 kr.

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

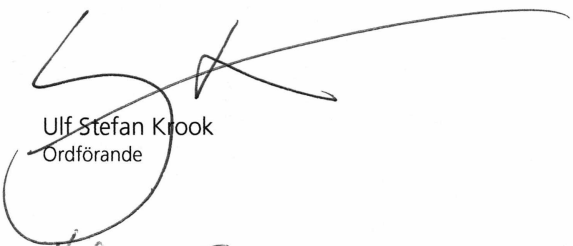
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 465 120	4 465 120

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	4 274	3 830
	Avgifter och hyror	179 703	149 495
		183 977	153 325

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av andra köksstammen Solvägen 27.
	Fortsatta åtgärder på och byte av stammar med anmärkning.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 19 14 2021



Ulf Stefan Krook
Ordförande



Anna-Carolina Biegun Elgue
Sekreterare



Minna Maria Hannele Gräns
Kassör



Erik Johan Wilhelm Nisser
Suppleant



Alexandra Caroline C Stäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 04 2021



Terttu Arnesen
Intern revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Handelshuset
Org nr 769605-0330**

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i Brf Handelshuset. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Enskede den 21 April 2021



Terttu Arnesen
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	886 830	861 210	861 000
Hyror bostäder	69 000	69 317	69 000
Hyror lokaler	668 000	656 251	654 000
Hyror förråd	3 000	3 600	3 000
Hysesrabatt	0	-27 024	0
Värmeintäkter	89 000	86 345	88 000
Öresutjämning	0	15	0
Försäkringersättning	0	44 223	0
Övriga intäkter	0	5 365	0
	1 715 830	1 699 301	1 675 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-40 000	-3 788	-40 000
Städning entreprenad	-36 000	-35 742	-35 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 500	-9 840	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-3 000	-3 163	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-2 896	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 084	-2 000
Störningsjour och larm	0	0	-4 000
	-142 500	-59 513	-91 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-41 000	0	-46 000
Brf Lägenheter	0	-57 589	0
Lokaler	0	-5 439	0
Tvättstuga	0	-3 675	0
VVS	0	-90 131	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 563	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-43 774	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 592	0
Vattenskada	0	-237 842	0
	-41 000	-455 605	-46 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-385 360	0
Värmeanläggning	0	-29 563	0
Fönster	-242 330	0	-500 000
	-242 330	-414 923	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-38 000	-34 763	-36 000
Värme	-405 000	-371 152	-413 000
Vatten	-60 000	-66 306	-62 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-32 228	-28 000
Grovsopor	0	0	-6 000
	-528 000	-504 449	-545 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-39 477	-39 000
Självrisk	0	-139 500	0
Tomträttsavgäld	-125 000	-124 500	-125 000
Kabel-TV	-8 000	-6 917	-7 000
Bredband	-2 000	-1 425	-2 000
	-176 000	-311 819	-173 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-75 906	-74 679
	-75 000	-75 906	-74 679
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Föreningskostnader	-4 000	-2 233	-4 000
Styrelseomkostnader	-30 000	-6 214	-30 000
Fritids- och trivselkostnader	-8 000	-4 512	-4 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-81 632	-82 000
Administration	-10 000	-3 987	-9 000
Konsultarvode	-15 000	-30 438	-10 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	-1 000
Föreningsavgifter	-9 000	-8 280	-9 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-5 000
	-168 000	-142 935	-154 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-86 000	-85 725	-86 000
Förbättringar	-115 000	-114 136	-98 000
	-201 000	-199 861	-184 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 573 830	-2 165 011	-1 767 679
RÖRELSERESULTAT	142 000	-465 711	-92 679
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	101	0
Låneräntor	-58 000	-57 738	-48 000
Räntekostnader skattekonto	0	-38	0
Övriga räntekostnader	0	-28	0
	-58 000	-57 703	-48 000
RESULTAT	84 000	-523 414	-140 679

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se