

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåsin

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2007-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 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

Anna Maj Lilly Karlström	Ordförande
Oguzhan Biltekin	Ledamot
Stefan Sven Erik Edenbäck	Ledamot
Hans Sebastian Gustafsson	Ledamot
Robin Hans Allan Landström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Anna Gustafsson
Karin Pedersen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blomsterstycket 4	2009	Stockholm
Plafonden 1	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Allians Söderberg & Partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 2 flerbostadshus.

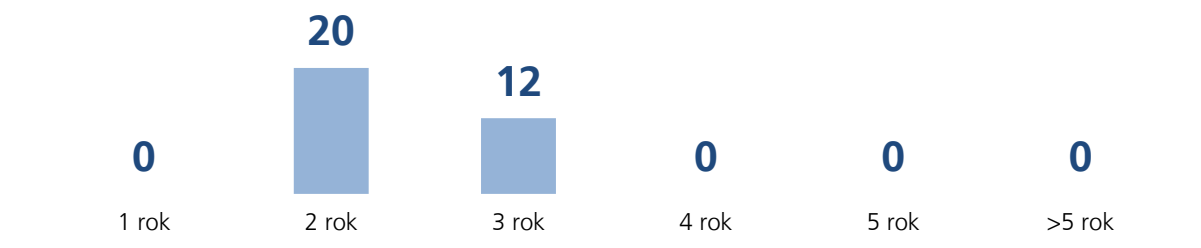
Fastigheternas värdeår är 2002.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 642 m², varav 1 594 m² utgör lägenhetsyta och 48 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrning dataföretag	46 m ²	2020-12-31
Karin Pedersen	2 m ²	årsvis

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Skärmarbrinksvägen 27
Cykel- och barnvagnsrum	Skärmarbrinksvägen 14-16 samt 25-29
Källarförråd	Skärmarbrinksvägen 14-16 samt 25-29
Grovsoprum	Skärmarbrinksvägen 29

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning i allmänna utrymmen	2019	
Ommålning utvändigt av fönster och dörrar.	2017	Besiktigt och godkänt
Stamspolning	2013	Stamspolning utfördes med gott resultat.
Värmeförsörjning	2012	Installerat egen fjärrvärmecentral.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hushållssopor	Trafikkontoret avd. avfall
Grovsopor	SITA
Snöröjning	PEAB Drift & underhåll
Städning tvättstuga	Anders Lindberg Städservice AB
Städning entréer & trapphus	Anders Lindberg Städservice AB
Entrémattor	Carpeting AB
Fönsterputsning	Anders Lindberg Städservice AB
Dagvattenbrunnar / slamsugning	LS Tankservice
Kabel-TV / bredband	Comhem AB
Fiberbredband	STOKAB
Värmeförsörjning (fjärrvärme)	Fortum
El fastigheter/tvättstuga	Fortum
Service av tvättmaskiner etc	Electrolux Professional
Trädgårdsarbetet	Stockholms Trädgårdstjänst

Föreningens ekonomi

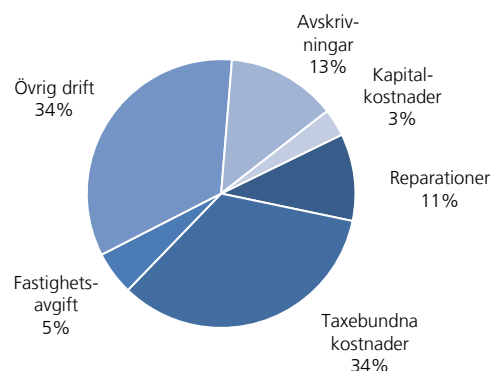
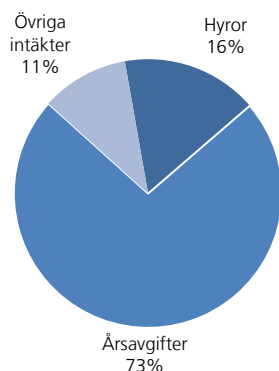
En underhållsplan med långsiktig budget kommer att tas fram med hjälp av SBC.

Med anledning av ombildning och försäljning av en hyresrätt till bostadsrätt fick alla medlemmar en avgiftsfri månad i april 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 655 192	1 085 097
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 168 063	1 158 699
Finansiella intäkter	13	31
Minskning kortfristiga fordringar	9 040	0
Medlemsinsatser	0	2 900 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	36 173
	1 177 116	4 094 903
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 121 903	1 334 484
Finansiella kostnader	44 495	89 637
Ökning av kortfristiga fordringar	0	21 687
Minskning av långfristiga skulder	79 000	2 079 000
Minskning av kortfristiga skulder	13 869	0
	1 259	3 524 808
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 573 041	1 655 192
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-82 151	570 095

*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

Vindsfönstren i 14-16 byttes ut eftersom karmarna var förstörda.

Alla bänkar utanför båda fastigheterna och sittgruppen utanför 27 målades om.

Ett träd blåste ner på vår gemensamma uteplats bakom 14-16 och förstörde pergolan på den gemensamma uteplatsen. Trädet stod på Stockholms Stads mark och skadeståndsanspråk är inskickat. Vi kommer göra iordning uteplatsen i vår.

En rensning av cykel- och barnvagnsrum gjordes i september.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	635	565	565
Hyror/m ² hyresrättsyta	873	1 152	1 467	1 439
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 927	3 982	4 857	4 907
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	186	194	179	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	30	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	55	44	38
Soliditet (%)	87	87	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-176	-443	-9	-467
Nettoomsättning (tkr)	1 046	1 159	1 226	1 220

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 594 m² bostäder och 48 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	36 904 190	0	0	36 904 190
Upplåtelseavgifter	2 982 219	0	0	2 982 219
Fond för yttre underhåll	978 079	136 605	0	841 474
S:a bundet eget kapital	40 864 488	136 605	0	40 727 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 885 304	-136 605	-442 823	-1 305 876
Årets resultat	-175 754	-175 754	442 823	-442 823
S:a ansamlad förlust	-2 061 057	-312 359	0	-1 748 699
S:a eget kapital	38 803 431	-175 754	0	38 979 184

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-175 754
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 748 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 605
summa balanserat resultat	-2 061 058

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 061 058
----------------------------------	-------------------

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	1 045 876	1 158 699
Övriga rörelseintäkter	Not 3	122 187	0
Summa rörelseintäkter		1 168 063	1 158 699
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-865 928	-887 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 410	-385 494
Personalkostnader	Not 6	-81 565	-61 471
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 432	-177 432
Summa rörelsekostnader		-1 299 335	-1 511 916
RÖRELSERESULTAT		-131 272	-353 217
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 495	-89 637
Summa finansiella poster		-44 482	-89 606
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-175 754	-442 823
ÅRETS RESULTAT		-175 754	-442 823

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	43 132 296	43 309 728
Summa materiella anläggningstillgångar	43 132 296	43 309 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 132 296	43 309 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10 988
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 512 195	1 592 398
Summa kortfristiga fordringar	1 512 195	1 603 386
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	120 802	120 802
Summa kassa och bank	120 802	120 802
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 632 997	1 724 188
SUMMA TILLGÅNGAR	44 765 293	45 033 915

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 886 409	39 886 409
Fond för yttre underhåll	Not 10	978 079	841 474
Summa bundet eget kapital		40 864 488	40 727 883
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 885 304	-1 305 876
Årets resultat		-175 754	-442 823
Summa fritt eget kapital		-2 061 057	-1 748 699
SUMMA EGET KAPITAL		38 803 431	38 979 184
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 092 000	5 584 000
Summa långfristiga skulder		2 092 000	5 584 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 492 000	79 000
Leverantörsskulder		70 347	114 238
Skatteskulder		100 492	78 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	207 023	199 343
Summa kortfristiga skulder		3 869 862	470 731
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 765 293	45 033 915

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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	852 824	903 667
Hyror bostäder	117 013	178 468
Hyror lokaler	75 056	75 056
Bredbandsintäkter	990	1 530
Öresutjämning	-6	-22
	1 045 876	1 158 699

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	122 187	0
	122 187	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	50 231	64 693
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 227	17 218
	Snöröjning/sandning	18 098	38 405
	Städning entreprenad	41 736	43 457
	Städning enligt beställning	2 875	3 250
	Mattvätt/Hyrmattor	9 848	9 962
	Gemensamma utrymmen	0	1 350
	Gård	934	3 189
	Förbrukningsmateriel	1 360	26 170
		129 309	207 694
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	68 894
	Tvättstuga	10 065	35 794
	Entré/trapphus	3 075	7 000
	Lås	38 657	13 939
	VVS	7 378	0
	Fönster	45 878	8 706
	Mark/gård/utemiljö	14 509	0
	Vattenskada	21 942	0
		141 503	134 333
	Taxebundna kostnader		
	El	26 301	27 064
	Värme	305 329	318 327
	Vatten	68 525	48 705
	Sophämtning/renhållning	55 883	44 169
		456 038	438 265
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 406	36 050
	Kabel-TV	8 872	8 760
	Bredband	13 004	13 004
		69 282	57 814
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 796	49 414
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	865 928	887 519
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	68 284	214 909
	Inkassering avgift/hyra	0	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	15 488	15 488
	Föreningskostnader	738	1 937
	Styrelseomkostnader	1 813	1 080
	Fritids- och trivselkostnader	0	320
	Förvaltningsarvode	76 416	75 240
	Administration	1 898	5 405
	Konsultarvode	4 733	63 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		174 410	385 494

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 667	50 000
	Sociala kostnader	14 898	11 471
		81 565	61 471
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	153 932	153 932
	Förbättringar	23 500	23 500
		177 432	177 432
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 971 621	44 971 621
	Utgående anskaffningsvärde	44 971 621	44 971 621
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 661 893	-1 484 461
	Årets avskrivningar enligt plan	-177 432	-177 432
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 839 325	-1 661 893
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 132 296	43 309 728
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 715 203	13 715 203
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 208 000	25 208 000
	Taxeringsvärde mark	20 327 000	20 327 000
		45 535 000	45 535 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	45 000 000
	Lokaler	535 000	535 000
		45 535 000	45 535 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	59 956	58 008
	Klientmedel hos SBC	1 452 239	1 534 390
		1 512 195	1 592 398

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	841 474	704 869
	Reservering enligt stadgar	136 605	136 605
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	978 079	841 474

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,730 %	3 456 000	3 492 000	2023-10-28
	SEB	0,690 %	2 128 000	2 171 000	2021-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		5 584 000	5 663 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 492 000	-79 000	
			2 092 000	5 584 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 189 000 kr.

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

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

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	13 651	12 240
	Arvoden	50 000	33 333
	Sociala avgifter	15 710	10 473
	Ränta	1 773	1 861
	Avgifter och hyror	125 889	141 436
		207 023	199 343

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	En underhållsplan med långtidsbudget kommer att tas fram med hjälp av SBC.
	OVK ska genomföras.
	Vi arbetar med att hitta en ny hyresgäst till lokalen, eftersom tidigare hyresgäst avflyttade 2020-12-31.
	Uteplatsen bakom 14-16 kommer att återställas.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den / 2021

Anna Maj Lilly Karlström
Ordförande

Oguzhan Biltekin
Ledamot

Stefan Sven Erik Edenbäck
Ledamot

Hans Sebastian Gustafsson
Ledamot

Robin Hans Allan Landström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Carina Toresson
Extern revisor