

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Geologen nr 1

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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2002-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 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

Lars Sebastian Albertsson Wangerud	Ordförande
Sofie Margareta Flodman	Ledamot
Moa Amanda Natalie Grenander	Ledamot
Jenny Ida Sofia Kölfors	Ledamot
Claes Jörgen Wolfgang	Ledamot
Liv Ellen Hök	Suppleant
Erik Niklas Anders Lönn	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Palmqvist	Ordinarie Extern	BDO
------------------	------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Geologen nr 1	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

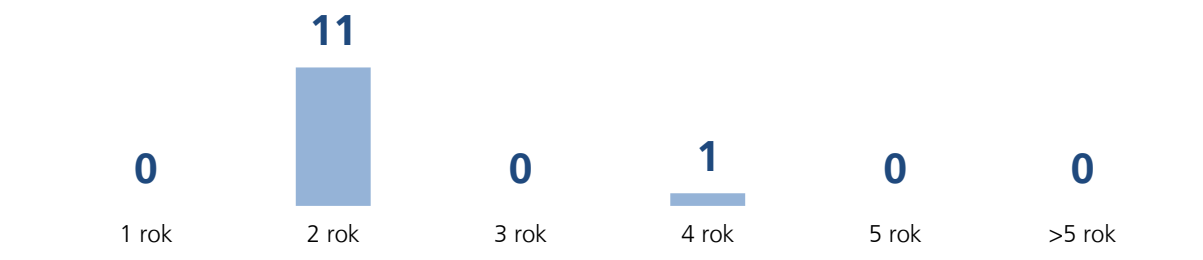
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 600 m², varav 600 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Bakgård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av Radonfläktar i bottenplan	2020	Klart
Nytt kodlås till baksidans dörr	2020	Klart
Nya entréplattor har gjutits	2020	Klart
Byte av ytterdörrar och nyckelsystem	2019	Klart
Luftventiler	2018	Klart
Dränering	2018 - 2020	Inväntar slutbesiktning
Byte av expansionskärl	2018	Istället för injustering av fjärrvärme
Ombyggnation lokal till lägenhet	2017	Inflyttat och klart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppstamspolning	2021	planerat
Trapphusrenovering/Fönster	2023	
Fjärrvärme/UC	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

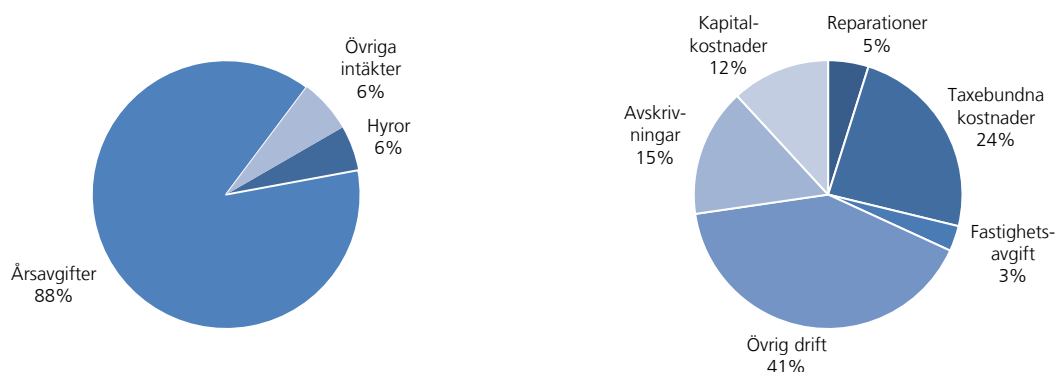
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	112 861	389 657
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	543 640	570 864
Finansiella intäkter	0	40
Minskning kortfristiga fordringar	1 290	0
	544 930	570 904
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	411 707	450 339
Finansiella kostnader	67 127	67 335
Ökning av kortfristiga fordringar	0	180
Minskning av kortfristiga skulder	16 719	329 846
	495 553	847 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	162 238	112 861
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	49 377	-276 797

*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

Planerade arbeten under året är stamspolning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	799	799	850	799
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	93
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 433	7 433	8 259	10 759
Elkostnad/m ² totalyta	27	29	59	24
Värmekostnad/m ² totalyta	153	155	151	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	33	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	112	142	115
Soliditet (%)	64	64	62	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23	-34	-832	-116
Nettoomsättning (tkr)	544	539	493	475

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 600 m² bostäder.

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	6 816 541	0	0	6 816 541
Upplåtelseavgifter	2 889 620	0	0	2 889 620
Fond för yttre underhåll	209 038	104 519	0	104 519
S:a bundet eget kapital	9 915 199	104 519	0	9 810 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 768 176	-104 519	-34 345	-1 629 312
Årets resultat	-22 768	-22 768	34 345	-34 345
S:a ansamlad förlust	-1 790 944	-127 287	0	-1 663 657
S:a eget kapital	8 124 255	-22 768	0	8 147 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-22 768
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 663 657
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 519
summa balanserat resultat	-1 790 944

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 790 944
----------------------------------	-------------------

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	543 640	539 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31 598
Summa rörelseintäkter		543 640	570 864
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-322 360	-369 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 205	-67 879
Personalkostnader	Not 6	-13 142	-13 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-87 574	-87 574
Summa rörelsekostnader		-499 281	-537 914
RÖRELSERESULTAT		44 359	32 950
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 127	-67 335
Summa finansiella poster		-67 127	-67 295
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-22 768	-34 345
ÅRETS RESULTAT		-22 768	-34 345

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	Not 8,13	12 520 981	12 608 556
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 520 981	12 608 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 520 981	12 608 556
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	172 151	124 064
Summa kortfristiga fordringar		172 151	124 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		172 151	124 064
SUMMA TILLGÅNGAR		12 693 133	12 732 619

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 706 161	9 706 161
Fond för yttre underhåll	Not 11	209 038	104 519
Summa bundet eget kapital		9 915 199	9 810 680
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 768 176	-1 629 312
Årets resultat		-22 768	-34 345
Summa fritt eget kapital		-1 790 944	-1 663 657
SUMMA EGET KAPITAL		8 124 255	8 147 023
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 460 000	4 460 000
Summa långfristiga skulder		4 460 000	4 460 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		10 239	29 809
Skatteskulder		33 672	34 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	64 966	61 656
Summa kortfristiga skulder		108 877	125 596
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 693 133	12 732 619

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Markanläggning	20 år	20 år
Övriga Standardförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	479 220	479 220
Hyror parkering	29 500	30 000
Bredbandsintäkter	20 736	20 736
Avgift andrahandsuthyrning	14 190	9 301
Öresutjämning	-6	9
	543 640	539 266

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	2 500
Försäkringsersättning	0	29 098
	0	31 598

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	0	24 823
	Myndighetstillsyn	27 790	5 190
	Gård	1 043	1 216
	Serviceavtal	6 016	5 876
	Förbrukningsmateriel	129	1 556
	Fordon	585	0
		35 563	38 660
	Reparationer		
	Entré/trapphus	18 750	0
	Lås	0	41 598
	VVS	0	8 984
	Elinstallationer	5 055	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 599	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 938
		27 404	60 520
	Taxebundna kostnader		
	El	16 321	17 671
	Värme	91 659	93 011
	Vatten	15 683	19 943
	Sophämtning/renhållning	11 737	14 312
		135 400	144 937
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 344	24 114
	Tomträttsavgäld	69 900	61 900
	Kabel-TV	1 945	1 927
	Bredband	19 656	20 736
		106 845	108 677
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 148	16 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	322 360	369 318
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	281	269
	Revisionsarvode extern revisor	20 143	22 451
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	2 363	1 343
	Fritids- och trivselkostnader	280	885
	Förvaltningsarvode	40 460	39 840
	Administration	3 615	2 685
	Konsultarvode	8 625	0
		76 205	67 879

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	10 000
	Sociala kostnader	3 142	3 142
		13 142	13 142

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	55 489	55 489
	Förbättringar	25 733	25 733
	Markanläggning	6 352	6 352
		87 574	87 574

Not 8	BYGGNAD	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 794 942	13 794 942
	Utgående anskaffningsvärde	13 794 942	13 794 942
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 186 386	-1 098 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-87 574	-87 574
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 273 961	-1 186 386
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 520 981	12 608 556
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
		13 600 000	13 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 600 000	13 600 000
		13 600 000	13 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 560	63 560
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	63 560	63 560
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-63 560	-63 560
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-63 560	-63 560
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 913	11 203
	Klientmedel hos SBC	162 238	112 861
		172 151	124 064

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	104 519	159 062
	Reservering enligt stadgar	104 519	104 519
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-159 062
	Vid årets slut	209 038	104 519

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,520 %	800 000	800 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,520 %	1 100 000	1 100 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,480 %	1 060 000	1 060 000	2022-03-01
	Handelsbanken	1,490 %	1 500 000	1 500 000	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 460 000	4 460 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			4 460 000	4 460 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 460 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Ränta	5 970	5 970
Avgifter och hyror	45 854	47 090
Vatten	0	5 014
Sophämtning	0	3 582
	64 966	61 656

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den / 2021



Lars Sebastian Albertsson Wangerud
Ordförande

Sofie Margareta Flodman
Ledamot

Moa Amanda Natalie Grenander
Ledamot

Jenny Ida Sofia Kölfors
Ledamot

Claes Jörgen Wolfgang
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Thomas Palmqvist
Extern revisor