

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pilastern 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 1995 och 2023.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1942-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-15 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

Johan Gustafsson	Vice ordförande
Mikaela Lundin	Ledamot
Roghie Mivelli	Ledamot

Niels Torben Amadeus Brattström	Suppleant
Lina Elisabet Ek	Suppleant
Erik Anton Gustav Mansnerus	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jannike Sondal	Ordinarie Intern
Bengt Morath	Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pilastern 1	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

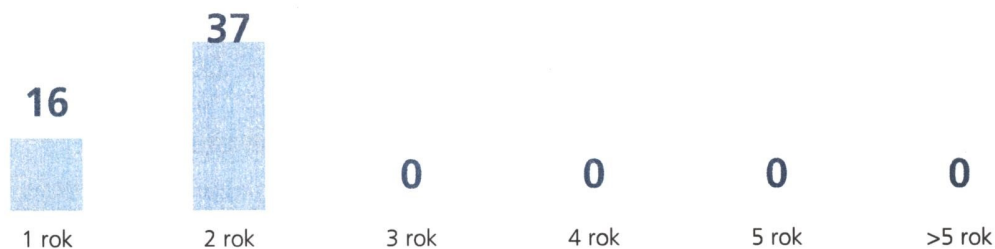
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 378 m², varav 2 378 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Grillplats

Cykelförråd

Kommentar

3 st tvättmaskiner, torktumlare,
torkskåp, mangel, torkrum

En grill samt bord

25 st platser

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1995 och sträcker sig fram till 2023.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya sammankopplade brandvarnare	2020	Nya sammankopplade brandvarnare installerade i trapphus, vind och lokaler på bottenplan.
Torktumlare	2020	Byte av torktumlare då den gamla havererade.
Byte hissmaskin	2019	Inkl. linor
Modernisering passersystem	2019	Porttelefon och bokningssystem
Tvättmaskin	2018	Byte av den äldsta tvättmaskinen i tvättstugan
OVK besiktning	2018	Obligatorisk ventilationskontroll, görs vart 6:e år.
Energideklaration	2018	Återkommande vart 10:e år.
Systematiskt brandskydd	2017	Genomgång av befintligt brandskydd samt upprättande av handlingsplan. Nya sammankopplade brandvarnare installerade i trapphus, vind och lokaler på bottenplan.
Hiss	2017	Byte av relä i styrsystem samt byte av fläkt i styrschåp
Entrétag	2016	Omgjutning av betongplatta och målning, samt ny plåt
Räcken	2015	Svetsning, slipning och målning av räcken som omgärdar gräsytor
Torkschåp	2014	Torkschåpet byttes, omdragning av ventilation samt flyttades in till tvättstugan
Sopstation	2014	Ny, täckt, sopstation med 2 kärl för hushållsavfall och 1 kärl för tidningar
OVK - åtgärder	2012	Åtgärder på punkter från besiktning
Trapphus	2012	Målning av trapphus samt räcken
OVK - besiktning	2012	Besiktning av ventilation
Stampolning	2012	Köksstammar februari
Branddörrar	2012	Samtliga dörrar som ansluter till trapphuset byttes till brandsäkra dörrar
Avfuktare	2011	Ny avfuktare installerad i torkrum
Armaturer	2009	Armaturer i trapphuset byttes till mer energisnåla
Tvättmaskin	2008	Installation av en tredje tvättmaskin
Golv	2008	Golvet i trapphuset rustades upp samt polerades
Driftcentral fjärrvärme	2008	Ny driftcentral till fjärrvärme
Torktumlare	2008	Installation av ny torktumlare
Balkongplattor	2007	Inspektion och åtgärdande av brister. Ifyllnad av sprickor samt målning
Hussockel	2007	Dränering kring fasaden samt ny sockelputs
Gångar asfalt	2005	Ny asfalt på de gångytor som omgärdar huset
Hiss	2004	Uppgradering av styrsystem
Vatten- & avloppsstammar	2002	Stamreovering
Cykelförråd	2002	Nytt cykelstall byggdes med 25st platser
Fönster	2000	Byte av fönster, fönsterbleck samt målning
Tak	1998	Undersökning och byte av pannor
Fasad	1995	Ny puts
Vind	1942	Vindsförråd byggdes

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasad	2019	Översyn, mindre lagningar
Hussockel	2019	Översyn, uppfräschning, putsning, målning av hussockel. Även koll på dränage runt fasad.
Hustak	2019	Undersöka taket och byta eventuella takpannor
OVK åtgärder	2019	Åtgärder av eventuella anmärkningar från OVK besiktning
Balkongplattor	2019	Inspektion och åtgärdande av punkter rekommenderade av inspektör. Rekommenderas att göras vart 5:e år
Byte VVS-avstängningsventiler	2020	I de gemensamma ytorna
Räcken	2020	Svetsning, slipning målning av räcken som omgärdar tomten
Ytskikt tvättstuga	2020	Golv väggar och tak behandlas
Hiss	2021	Åtgärda besiktningsanmärkningar
Golv och räcken i trapphus	2021	Översyn och åtgärdande av golv och handräcke. Lösa plattor samt polering
Avfuktare - torkrum	2023	Eventuellt byte av avfuktare samt fläktar i torkrum
Sopkärl	2024	Översyn
OVK	2024	Obligatorisk ventilationskontroll, görs vart 6:e år.
Fasad	2025	Putsa fasaden
Gångar asfalt	2025	Nyläggning av asfalten på tomtens gångar
Hustak	2025	Omläggning av taket
Fönster	2025	Byta alternativt renovera

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service hiss	Cityhiss AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Städning	Städhuset AB

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

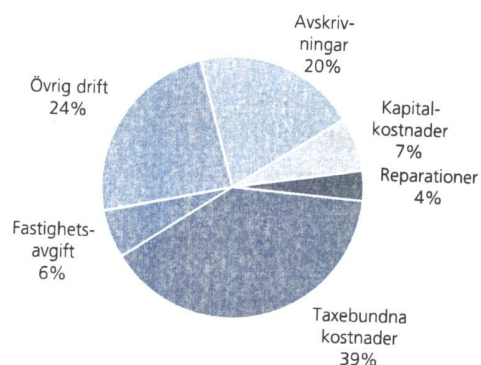
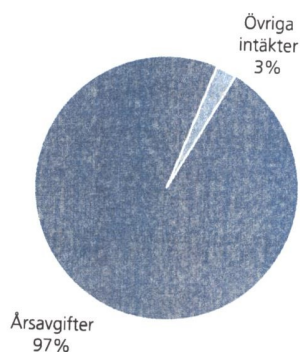
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-03-21 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 237 487	2 212 404
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 385 723	1 382 472
Finansiella intäkter	52	65
	1 385 775	1 382 537
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	926 700	956 537
Finansiella kostnader	86 554	72 478
Ökning av materiella anläggningstillgångar	14 900	300 036
Ökning av kortfristiga fordringar	7 909	0
Minskning av kortfristiga skulder	11 219	28 403
	1 047 281	1 357 454
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 575 980	2 237 487
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	338 494	25 083

*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

- Städ dag på hösten
- Byte av portkod
- Byte av torktumlare
- Byte av brandvarnare
- Målade grillen
- Målade bänkar
- Tillhandahöll handsprit på varje våningsplan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	568	568	568	542
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 892	1 892	1 892	1 892
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	21	16
Värmekostnad/m ² totalyta	153	164	162	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	19	23	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	30	27	25
Soliditet (%)	44	43	43	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	118	84	-2	17
Nettoomsättning (tkr)	1 379	1 371	1 371	1 289

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 378 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	3 554 671	0	0	3 554 671
Upplåtelseavgifter	140 945	0	0	140 945
Fond för yttre underhåll	504 262	159 600	0	344 662
S:a bundet eget kapital	4 199 878	159 600	0	4 040 278
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-561 853	-159 600	84 066	-486 319
Årets resultat	118 037	118 037	-84 066	84 066
S:a ansamlad förlust	-443 816	-41 563	0	-402 253
S:a eget kapital	3 756 062	118 037	0	3 638 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	118 037
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-439 454
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 400
summa balanserat resultat	-443 818

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-443 818
----------------------------------	-----------------

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	1 379 105	1 370 904
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 618	11 568
Summa rörelseintäkter		1 385 723	1 382 472
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-782 315	-798 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 035	-95 301
Personalkostnader	Not 6	-70 350	-62 893
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-254 485	-269 455
Summa rörelsekostnader		-1 181 185	-1 225 993
RÖRELSERESULTAT		204 538	156 479
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 554	-72 478
Summa finansiella poster		-86 502	-72 413
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		118 037	84 066
ÅRETS RESULTAT		118 037	84 066

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	5 936 413	6 041 897
Pågående byggnation	Not 9	0	134 100
Summa materiella anläggningstillgångar		5 936 413	6 175 997
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 936 413	6 175 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 921	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 451 895	1 026 923
Summa kortfristiga fordringar		1 459 816	1 026 925
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 124 389	1 210 878
Summa kassa och bank		1 124 389	1 210 878
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 584 205	2 237 803
SUMMA TILLGÅNGAR		8 520 618	8 413 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 695 616	3 695 616
Fond för yttre underhåll	Not 11	504 262	344 662
Summa bundet eget kapital		4 199 878	4 040 278
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-561 853	-486 319
Årets resultat		118 037	84 066
Summa fritt eget kapital		-443 816	-402 253
SUMMA EGET KAPITAL		3 756 062	3 638 025
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	4 500 000
Summa långfristiga skulder		0	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 500 000	0
Leverantörsskulder		76 534	85 283
Skatteskulder		6 145	3 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	181 877	187 102
Summa kortfristiga skulder		4 764 556	275 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 520 618	8 413 800

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	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Port/säkerhetsdörr	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Hiss	10 år	10 år
Passersystem	15 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 350 755	1 350 755
Hysesrabatt	-9	0
Avgift andrahandsuthyrning	28 353	20 150
Öresutjämning	6	-1
	1 379 105	1 370 904

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 618	11 568
	6 618	11 568

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 825
	Städning entreprenad	42 054	35 724
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Gård	723	4 842
	Serviceavtal	6 735	5 349
	Förbrukningsmateriel	6 211	2 974
	Brandskydd	2 395	0
	Fordon	816	77
		60 347	63 166
	Reparationer		
	Tvättstuga	31 188	19 716
	Lås	6 986	5 181
	VVS	8 590	4 988
	Hiss	0	3 112
	Fasad	0	7 288
		46 764	40 285
	Taxebundna kostnader		
	El	41 701	53 204
	Värme	363 566	388 843
	Vatten	60 406	44 661
	Sophämtning/renhållning	33 690	28 656
	Grovsopor	0	4 238
		499 363	519 602
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 055	34 894
	Kabel-TV	9 369	9 276
	Bredband	58 680	58 140
		100 104	102 310
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 737	72 981
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	782 315	798 344

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	161	0
	Föreningskostnader	438	2 024
	Fritids- och trivselkostnader	271	1 666
	Förvaltningsarvode	64 380	63 390
	Administration	2 815	3 881
	Korttidsinventarier	0	12 664
	Konsultarvode	0	5 375
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 850
		74 035	95 301

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
-------	-------------------	------	------

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	54 000	48 000
Sociala kostnader	16 350	14 893
	70 350	62 893

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
-------	---------------	------	------

Byggnad	0	762
Förbättringar	254 485	268 694
	254 485	269 455

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	11 697 941	11 532 005
Nyanskaffningar	149 000	165 936

Utgående anskaffningsvärde	11 846 941	11 697 941
-----------------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-5 656 044	-5 386 588
Årets avskrivningar enligt plan	-254 485	-269 455

Utgående avskrivning enligt plan	-5 910 528	-5 656 044
---	-------------------	-------------------

Planenligt restvärde vid årets slut

I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 936 413	6 041 897
	425 000	425 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000

	53 200 000	53 200 000
--	-------------------	-------------------

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	53 200 000	53 200 000
	53 200 000	53 200 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
-------	---------------------	------------	------------

Pågående om- och tillbyggnad	0	134 100
	0	134 100

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	304	314
	Klientmedel hos SBC	1 451 591	1 026 609
		1 451 895	1 026 923

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	344 662	274 800
	Reservering enligt stadgar	122 400	122 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	37 200	-52 538
	Vid årets slut	504 262	344 662

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,950 %	1 800 000	1 800 000	2021-02-15
	Handelsbanken	1,950 %	2 700 000	2 700 000	2021-02-08
	Summa skulder till kreditinstitut		4 500 000	4 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 500 000	0	
			0	4 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 500 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

9 800 000

9 800 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**2020-12-31****2019-12-31**

Arvoden

26 000

26 000

Sociala avgifter

8 056

8 169

Ränta

12 481

10 880

Avgifter och hyror

135 340

142 053

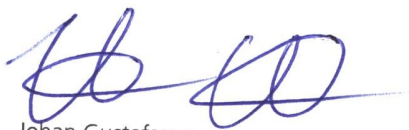
181 877**187 102****Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Åtgärda anmärkningar av hissbesiktning januari 2021
- 5 % avgiftshöjning 1 mars 2021
- Underhåll enligt plan

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 5 / 4 2021



Johan Gustafsson
Vice ordförande



Mikaela Lundin
Ledamot



Roghie Mivelli
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2021



Bengt Morath
Intern revisor



Jannike Sondal
Intern revisor