

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Tekannan

769623-3670

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tekannan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Tekannan, med intygsgiven ekonomisk plan 2012-05-29, förvärvade 2012-07-02 fastigheten Nykvarn Tekannan 1.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten, med adress Tjusarstigen 1-35 i Nykvarn, består av två huskroppar med 10 respektive 8 radhuslägenheter, 11 parkeringsplatser samt 18 garage. Taxeringsvärdet är 17 934 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaden uppgår till 13 000 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. I försäkringen ingår Anticimex Trygghetspaket för vattenskador, kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:
18 st. om 4 rum och kök med en yta på 99,7 kvm

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB.

Föreningen har sitt säte i Nykvarn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie stämma hölls 2020-06-23.

Styrelsens sammansättning efter konstituering blev enligt följande:

Susann Edberg	Ordförande
Jan Larsson	Ordinarie ledamot
Ingvar Engström	Ordinarie ledamot
Anna Ulander	Ordinarie ledamot
Ann-Sofie Lindholm Larsson	Suppleant
Åsa Strid	Suppleant

Till revisor valdes Ann-Marlene Jonsson. Information om pågående aktiviteter har löpande skickats ut till medlemmarna. Informationsmöte hölls i samband med stämman, varvid medlemmarna informerades om avslutade, pågående samt planerade projekt.

A.D. 16 X

- Gemensamma arbetsdagar har genomförts vid ett par tillfällen
- Ett elfel i garagen har åtgärdats.
- Låset på bommen har lagats och bommen har förlängts.
- Belysningen mot parkeringen har uppdaterats.
- Radonmätningdosor har beställts och lämnats ut till medlemmarna.
- Rören till vissa lägenheter har blivit rensade på grund av många stopp.
- Nytt avtal om snöröjning har slutits.
- Föreningens lån har amorterats med 36 500 kronor.

Medlemsinformation

Ingen lägenhet har överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 29 personer och vid årets slut till 29 personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 056	1 054	1 053	1 050
Resultat efter finansiella poster	140	-118	134	19
Soliditet (%)	80,8	80,0	80,6	80,2
Årsavgift kr/kvm boyta	513	513	513	513
Belåning kr/kvm boyta	2 885	2 906	2 926	2 944

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 274 181	359 069	288 351	-471 819	-117 936	22 331 846
Reservering Fond för yttre underhåll			53 802	-53 802		0
Disposition av föregående års resultat:				-117 936	117 936	0
Årets resultat					139 965	139 965
Belopp vid årets utgång	22 274 181	359 069	342 153	-643 557	139 965	22 471 811

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-643 557
årets vinst	139 965
Totalt	-503 592

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	53 802
i ny räkning överföres	-557 394
Totalt	-503 592

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

AS AL IE JK

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 055 617	1 054 212
Övriga rörelseintäkter		0	90
Summa rörelseintäkter		1 055 617	1 054 302
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-570 552	-817 350
Personalkostnader	4	-59 804	-59 554
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-192 357	-192 357
Övriga rörelsekostnader		0	-13 594
Summa rörelsekostnader		-822 713	-1 082 855
Rörelseresultat		232 904	-28 553
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 939	-89 383
Summa finansiella poster		-92 939	-89 383
Resultat efter finansiella poster		139 965	-117 936
Årets resultat		139 965	-117 936

97 86 10 15 3

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 672 902	26 865 259
Summa materiella anläggningstillgångar		26 672 902	26 865 259
Summa anläggningstillgångar		26 672 902	26 865 259
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	190 929
Övriga fordringar		13 880	30 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 975	18 840
Summa kortfristiga fordringar		42 855	240 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 083 874	793 300
Summa kassa och bank		1 083 874	793 300
Summa omsättningstillgångar		1 126 729	1 033 420
SUMMA TILLGÅNGAR		27 799 631	27 898 679

7086 AU IE X

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 274 181	22 274 181
Upplåtelseavgifter		359 069	359 069
Fond för yttre underhåll		342 153	288 351
Summa bundet eget kapital		22 975 403	22 921 601
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-643 557	-471 819
Årets resultat		139 965	-117 936
Summa fritt eget kapital		-503 592	-589 755
Summa eget kapital		22 471 811	22 331 846
Långfristiga skulder			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 686 000	5 178 250
Summa långfristiga skulder		2 686 000	5 178 250
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 492 250	36 500
Leverantörsskulder		20 593	11 347
Skatteskulder		1 456	1 029
Övriga skulder		0	27 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 521	311 833
Summa kortfristiga skulder		2 641 820	388 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 799 631	27 898 679

AV SE AV IE Z

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	920 292	920 292
Garagehyror	116 328	116 088
Parkeringshyror	16 632	15 972
Pantsättningsavgifter	2 365	1 860
Summa nettoomsättning	1 055 617	1 054 212

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-8 105	-9 634
Kabel-Tv	-26 172	-26 172
Värme	-246 856	-250 934
Vatten & avlopp	-89 778	-81 597
Lokaltillbehör	-420	-530
Trädgård	-1 733	-1 864
Sophämtning	-46 689	-47 346
Snöröjning	-5 969	-4 709
Reparation & underhåll lokaler	-15 422	-6 258

Handwritten signature and text: "AU 1 E 2"

Övriga lokalkostnader	-9 900	0
Övr förbrukningsinventarier	-498	-2 580
Reparation och underhåll bostäder	0	-15 182
Planerat underhåll	0	-252 481
Kontorsmaterial	-437	-419
Postbefordran	-250	0
Fastighetsförsäkring	-39 720	-31 692
Revisionsarvoden	-6 875	-6 875
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 824
Redovisningstjänster	-32 254	-33 254
Konsultarvoden	-6 750	-11 425
Bankkostnader	-2 712	-2 578
Fastighetsavgift	-25 722	-24 786
Serviceavgift branschorganisation	-4 290	-4 210
Summa övriga externa kostnader	-570 552	-817 350

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-47 300	-46 500
Sociala kostnader	-12 504	-13 054
Summa personalkostnader	-59 804	-59 554

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 189 798	28 189 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 189 798	28 189 798
Ingående avskrivningar	-1 324 539	-1 132 182
Årets avskrivningar	-192 357	-192 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 516 896	-1 324 539
Utgående redovisat värde	26 672 902	26 865 259
Taxeringsvärden byggnader	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärden mark	4 934 000	4 934 000
Summa taxeringsvärden	17 934 000	17 934 000
Bokfört värde byggnader	15 529 033	15 721 390
Bokfört värde mark	11 143 869	11 143 869
Summa byggnader och mark	26 672 902	26 865 259

9/10 SE A/IE X

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån Nordea 3978 86 03890 1,75 % 2022-06-15	1 150 000	1 150 000
Lån Nordea 3978 88 21197 1,65 % 2021-02-10	0	1 000 000
Lån Nordea 3978 88 58759 2,30 % 2023-10-18	1 536 000	1 536 000
Lån Nordea 3978 89 38442 1,497 % 2021-11-26	0	1 492 250
Summa långfristiga skulder	2 686 000	5 178 250

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 178 250 kronor (5 214 750 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 686 000	5 178 250
Summa långfristiga skulder	2 686 000	5 178 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 492 250	36 500
Summa kortfristiga skulder	2 492 250	36 500

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 900 000	5 900 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	5 900 000	5 900 000

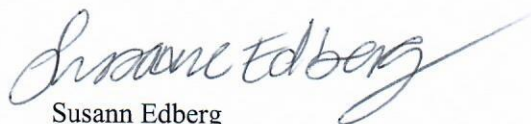
Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

CA SE AU IE S

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

NYKVARN 2021-05-02



Susann Edberg
Ordförande



Ingvar Engström



Jan Larsson



Anna Ulander

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-02



Ann-Marlene Jonsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tekannan

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Tekannan för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen 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 årsredovisningen 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 årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 2 / 5 -2021



Ann-Marlene Jonsson