

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Metaren

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.
- 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.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-31 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

Venus Yasna Shahriari	Ordförande	
Tom Hellström	Kassör	
Sarah Henrietta Hansén	Ledamot	Avgått, flyttat 201130
Francesca Hervorsdotter Östberg	Ledamot	
Per Lars Artur Bergström	Suppleant	
Gull Ann-Charlotte Gillhart	Suppleant	
Frans Povel Olsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	BOREV Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Johan Kikas	
Anna Werner	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Långreven 15	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

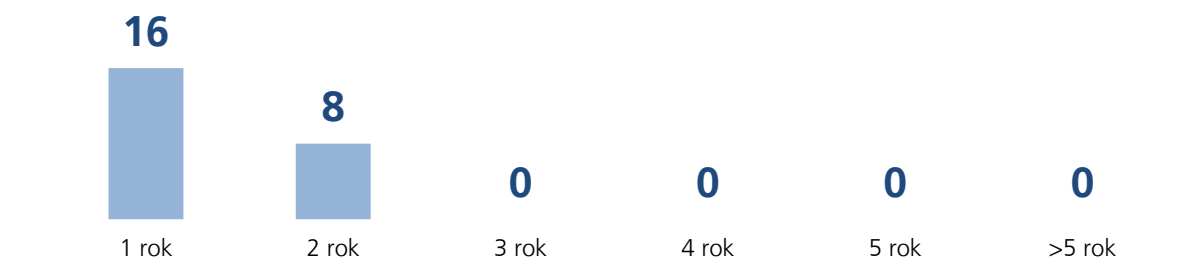
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 148 m², varav 1 148 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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
Lagning plattsättning trädgård	2018	
Byte av termostater	2018	
Utvändig renovering samtliga fönster	2016	
Kontrollmätning Radon	2016 - 2017	Mätning har skett 2 ggr i 4 resp 6 lägenheter, senaste mätning visar att vi ligger under angivna gränsvärden
Planerat underhåll	År	
Besiktning av Mur runt fastighet	2021	
Stamspolning	2021	
Renovering Hiss	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

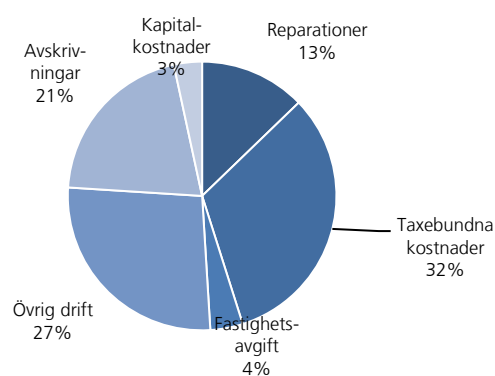
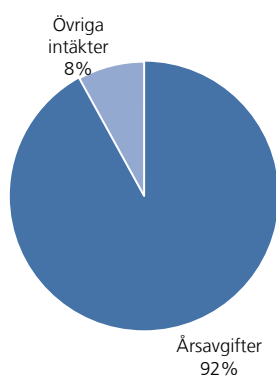
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 793 002	1 584 326
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	912 589	857 791
Finansiella intäkter	61	20
Minskning kortfristiga fordringar	771 642	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	771 883
	1 684 292	1 629 694
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	676 718	534 747
Finansiella kostnader	30 172	31 284
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 000	56 645
Ökning av kortfristiga fordringar	0	783 407
Minskning av långfristiga skulder	16 245	14 935
Minskning av kortfristiga skulder	748 162	0
	1 477 297	1 421 018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 999 997	1 793 002
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	206 995	208 676

*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

På grund av Coronapandemin genomfördes endast 1 gemensam städdag (höst) med mycket god uppslutning.

Under året har ytterligare trädgårdsmöbler & parasoll införskaffats.

Under året har en brandskyddsbesiktning utförts av Brandsäkra Norden AB.

I övrigt har endast löpande underhåll utförts.

Under året har tre oförutsedda vattenskador hanterats, en uppstod dock 2019 men kostnadsförts på 2020. Styrelsen följer noggrant upp dessa och ser över eventuella konsekvenser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	731	731	731	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 369	1 383	1 396	1 408
Elkostnad/m ² totalyta	25	30	27	24
Värmekostnad/m ² totalyta	162	173	168	167
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	27	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	27	45	83
Soliditet (%)	90	87	90	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	25	116	-81	35
Nettoomsättning (tkr)	890	856	839	839

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 148 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	11 795 085	0	0	11 795 085
Upplåtelseavgifter	6 670 285	0	0	6 670 285
Fond för yttre underhåll	684 704	289 000	0	395 704
S:a bundet eget kapital	19 150 074	289 000	0	18 861 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 482 397	-289 000	116 325	-2 309 722
Årets resultat	24 562	24 562	-116 325	116 325
S:a ansamlad förlust	-2 457 835	-264 438	0	-2 193 397
S:a eget kapital	16 692 239	24 562	0	16 667 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	24 562
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 193 396
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 000
summa balanserat resultat	-2 457 834

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 457 834
----------------------------------	-------------------

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	890 209	855 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 380	2 000
Summa rörelseintäkter		912 589	857 791
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-578 229	-414 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 912	-79 011
Personalkostnader	Not 6	-26 577	-41 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-181 198	-175 455
Summa rörelsekostnader		-857 916	-710 202
RÖRELSERESULTAT		54 673	147 589
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 172	-31 284
Summa finansiella poster		-30 111	-31 264
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 562	116 325
ÅRETS RESULTAT		24 562	116 325

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	16 439 400	16 557 953
Pågående byggnation	Not 9	0	56 645
Summa materiella anläggningstillgångar		16 439 400	16 614 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 439 400	16 614 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	782 010
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 006 678	1 799 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 368	0
Summa kortfristiga fordringar		2 017 046	2 581 693
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 017 046	2 581 693
SUMMA TILLGÅNGAR		18 456 446	19 196 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 465 370	18 465 370
Fond för yttre underhåll	Not 12	684 704	395 704
Summa bundet eget kapital		19 150 074	18 861 074
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 482 397	-2 309 722
Årets resultat		24 562	116 325
Summa fritt eget kapital		-2 457 835	-2 193 397
SUMMA EGET KAPITAL		16 692 239	16 667 677
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 555 624	0
Summa långfristiga skulder		1 555 624	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 245	1 588 114
Leverantörsskulder		68 074	41 633
Skatteskulder		2 770	1 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	121 494	897 345
Summa kortfristiga skulder		208 583	2 528 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 456 446	19 196 291

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats 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	100	100
Fastighetsförbättringar	30	30
Bredband	10	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	839 429	839 429
Bredbandsintäkter	41 472	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 313	16 367
Öresutjämning	-5	-5
	890 209	855 791

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga erhållna bidrag	22 000	0
Övriga intäkter	380	2 000
	22 380	2 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 125	140
	Städning entreprenad	26 369	25 856
	Hissbesiktning	2 900	2 723
	Gård	19 691	2 745
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	1 572	1 357
	Brandskydd	6 219	0
		61 702	35 647
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 125	0
	Tvättstuga	10 876	0
	Lås	738	0
	Hiss	1 993	6 873
	Vattenskada	90 230	0
		111 962	6 873
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	8 250	0
		8 250	0
	Taxebundna kostnader		
	El	29 268	34 827
	Värme	185 720	198 630
	Vatten	32 215	25 760
	Sophämtning/renhållning	37 087	29 374
		284 290	288 591
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 977	30 838
	Kabel-TV	4 280	4 229
	Bredband	41 472	15 368
		77 729	50 435
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 296	33 048
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	578 229	414 594
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 369	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 138	11 725
	Föreningskostnader	1 719	1 209
	Fritids- och trivselkostnader	1 369	699
	Studieverksamhet	438	0
	Förvaltningsarvode	50 224	49 458
	Administration	1 767	2 027
	Konsultarvode	438	13 893
		71 912	79 011

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	34 000
	Sociala kostnader	4 577	7 142
		26 577	41 142
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	115 440	115 440
	Förbättringar	65 758	60 015
		181 198	175 455
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 181 265	19 181 265
	Nyanskaffningar	62 645	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 243 910	19 181 265
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 623 312	-2 447 856
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 198	-175 455
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 804 510	-2 623 312
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 439 400	16 557 953
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 835 000	5 835 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	24 800 000
		39 200 000	39 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
		39 200 000	39 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående nybyggnation	0	56 645
		0	56 645

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	6 681	6 681	
	Klientmedel hos SBC	1 999 997	1 793 002	
		2 006 678	1 799 683	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Bredband	10 368	0	
		10 368	0	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	395 704	181 200	
	Reservering enligt stadgar	289 000	289 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-74 496	
	Vid årets slut	684 704	395 704	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SBAB 1,890 %	1 571 869	1 588 114	2022-02-14
	Summa skulder till kreditinstitut	1 571 869	1 588 114	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-16 245	-1 588 114	
		1 555 624	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 490 644 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 414 000	11 414 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Avgifter och hyror	95 210	871 061
		121 494	897 345

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer att genomföra en professionell statusbesiktning av muren runt fastigheten.

Stamspolning är planerad att ske under 2021.

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

STOCKHOLM den / 2021

Venus Yasna Shahriari
Ordförande

Tom Hellström
Kassör

Sarah Henrietta Hansén
Ledamot

Francesca Hervorsdotter Östberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
BOREV Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor