

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hinden 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2056.
- 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 1921-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 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

Barbro Nordlander	Ordförande
Fredrik Berg	Ledamot
Anders Peter Lindblad	Ledamot
Sven Lennart Thurban Cederlöf	Ledamot
Christian Gustafsson	Suppleant
Christina Källenfors	Suppleant
Christian Esbjörn Sundgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Berg, Christian Gustafsson, Christina Källenfors, Anders Peter Lindblad, Barbro Nordlander, Christian Esbjörn Sundgren och Sven Lennart Thurban Cederlöf.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Berg
Stefan Hanson

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Sophie Arnius
Olof Nordlander
Lars Sahlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HINDEN 18	1878	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

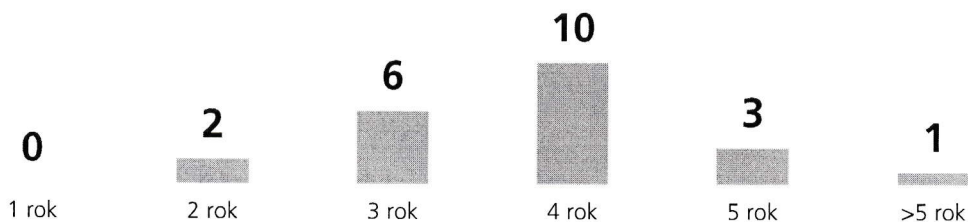
Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 561 m², varav 2 460 m² utgör boyta och 101 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
kontor	13 m ²	tills vidare
kontor	88 m ²	2023-12-31

BW P a

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2056.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av samtliga avloppsstammar	2019	
Ny trappbelysning samtliga plan	2018	
Renovering av trapphus	2018 - 2019	
Indragning av fiberoptisk kabel	2017	
Omdragning av el i trapphus	2017	
Fönsterrenovering	2014 - 2015	
Byte av Portar	2013 - 2014	
Målning kring hissar	2012 - 2013	
Byte av hissdörrar	2012 - 2013	
Ny ventilation i uthyrd lokal	2012	
Byte inpasseringssystem	2010	
Ny ytterbelysning	2010	
Målning av källare	2009	
Upprustning av pannrum	2009	
Polering av golv i trapphus	2009 - 2010	
Renovering av hissar	2008	
Reparation/målning av gårdshus	2008 - 2009	
Skapande av nya källarutrymmen	2008 - 2009	
Målning av tak	2007	
Byte av radiatorventiler	2007	termostatventiler har installerats i samtliga lägenheter
Nya balkonger	2003 - 2010	
Renovering av balkonger	2002	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985 - 1986	
Omläggning av tak	1985 - 1986	
Planerat underhåll	År	
Renovering av takrännor	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele 2
Fiber	IP-Only
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Ahlins Plåt
Hissar	S:t Eriks Hiss AB

BW → R

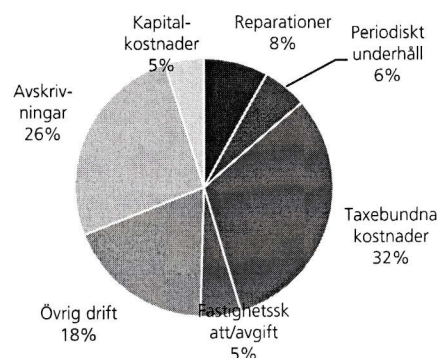
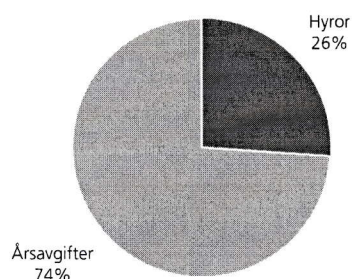
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och fastigheten är väl underhållen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	933 540	1 428 325
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 501 463	1 542 419
Finansiella intäkter	235	20
Balkongfond	5 902	5 856
	1 507 600	1 548 295
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	943 351	854 914
Finansiella kostnader	67 046	77 545
Ökning av kortfristiga fordringar	1 144	3 362
Minskning av långfristiga skulder	100 000	1 063 431
Minskning av kortfristiga skulder	30 820	43 828
	1 142 361	2 043 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 298 779	933 540
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	365 239	-494 785

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

[Handwritten signature]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga underhållsarbeten genomförts. Föreningen har under året drabbats av två vattenskador. Dessa har åtgärdats genom friläggande av bjälklag, torkning och fuktmätning i samarbete med föreningens försäkringsbolag. Inga skador på bärande delar har konstaterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	448	460	497	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 388	4 498	4 062	2 683
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 021	2 062	2 494	2 702
Elkostnad/m ² totalyta	8	7	9	8
Värmekostnad/m ² totalyta	126	117	126	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	30	37	36
Soliditet (%)	22	20	15	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	134	207	-74	-127
Nettoomsättning (tkr)	1 492	1 534	1 588	1 570

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 460 m² bostäder och 101 m² lokaler.

BN 7 R

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	1 308 384	0	0	1 308 384
Fond för yttre underhåll	372 697	191 348	-10 000	191 349
Balkongfond	86 349	5 902	0	80 447
S:a bundet eget kapital	1 767 430	197 250	-10 000	1 580 180
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-406 900	-191 348	217 098	-432 650
Årets resultat	134 148	134 148	-207 098	207 097
S:a ansamlad förlust	-272 752	-57 200	10 000	-225 552
S:a eget kapital	1 494 678	140 050	0	1 354 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	134 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-215 551
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 348
summa balanserat resultat	-272 751

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

77 825
-194 926

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 492 126	1 533 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 337	8 912
Summa rörelseintäkter		1 501 463	1 542 419
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-841 284	-762 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 067	-92 576
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-357 152	-402 883
Summa rörelsekostnader		-1 300 503	-1 257 797
RÖRELSERESULTAT		200 960	284 622
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		235	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 046	-77 545
Summa finansiella poster		-66 812	-77 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 148	207 097
ÅRETS RESULTAT		134 148	207 097

BN 7 R

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	5 571 793	5 928 945
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 571 793	5 928 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 573 093	5 930 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 308 302	941 919
Summa kortfristiga fordringar		1 308 302	941 919
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		154	154
Summa kassa och bank		154	154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 308 456	942 073
SUMMA TILLGÅNGAR		6 881 549	6 872 318

Handwritten signature/initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 308 384	1 308 384
Fond för yttre underhåll	Not 11	372 697	191 349
Balkongfond		86 349	80 447
Summa bundet eget kapital		1 767 430	1 580 180
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-406 900	-432 650
Årets resultat		134 148	207 097
Summa ansamlad förlust		-272 752	-225 552
SUMMA EGET KAPITAL		1 494 678	1 354 627
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 375 000	3 971 400
Summa långfristiga skulder		1 375 000	3 971 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 596 400	1 100 000
Leverantörsskulder		50 820	66 361
Skatteskulder		5 760	13 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	358 891	366 756
Summa kortfristiga skulder		4 011 871	1 546 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 881 549	6 872 318

BR

Noter

Belopp anges i svenska 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. 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	2021	2020
Byggnader	200	200
Fastighetsförbättringar	15-20	15-20
Yttre anläggningar	20	20
Standardförbättringar	20	20
Värmeanläggning	25	25
Hissanläggning	20	20
Ventilation	10	10
Elanläggning	20	20
Porttelefon	10	10
Fönster	15	15
Bredband	20	20

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 101 351	1 131 944
Hyrer lokaler	386 174	395 798
Hyrer förråd	2 206	2 199
Avgift andrahandsuthyrning	2 373	3 548
Öresutjämning	22	19
	1 492 126	1 533 507

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	9 337	8 912
		9 337	8 912
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	15 448	9 379
	Städning entreprenad	41 486	43 422
	Städning enligt beställning	16 546	19 860
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 750
	Hissbesiktning	2 775	2 700
	Myndighetstillsyn	0	10 990
	Gemensamma utrymmen	447	5 429
	Sophantering	0	4 500
	Gård	5 286	4 522
	Serviceavtal	0	15 164
	Förbrukningsmateriel	1 305	1 705
	Teleport/hissanläggning	0	9 109
		83 293	140 530
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	23 323
	Lås	5 100	0
	VVS	0	8 618
	Elinstallationer	3 375	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 244	0
	Hiss	30 986	20 628
	Fasad	1 456	0
	Fönster	16 162	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	18 875
	Vattenskada	41 039	0
		109 362	71 444
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	32 500	0
	Installationer	0	10 955
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	45 325	0
		77 825	10 955
	Taxebundna kostnader		
	El	20 045	17 291
	Värme	321 873	299 452
	Vatten	51 278	48 605
	Sophämtning/renhållning	40 805	38 108
	Grovsopor	0	2 248
		434 001	405 704
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 157	39 540
	Självrisk	0	9 465
	Kabel-TV	16 808	16 522
		67 965	65 527
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 838	68 178
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	841 284	762 338

BW ^{AR} R

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	306
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Föreningskostnader	450	1 253
	Styrelseomkostnader	23 500	12 300
	Fritids- och trivselkostnader	2 069	1 259
	Förvaltningsarvode	66 696	65 272
	Administration	562	1 086
	Korttidsinventarier	3 790	0
	Konsultarvode	0	5 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 000	4 950
		102 067	92 576

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	22 314	22 314
	Förbättringar	334 838	380 569
		357 152	402 883

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 945 717	12 945 717
	Utgående anskaffningsvärde	12 945 717	12 945 717
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 016 771	-6 613 888
	Årets avskrivningar enligt plan	-357 152	-402 883
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 373 924	-7 016 771
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 571 793	5 928 945
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	313 000	313 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 545 000	30 545 000
	Taxeringsvärde mark	65 129 000	65 129 000
		95 674 000	95 674 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	3 674 000	3 674 000
		95 674 000	95 674 000

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 8		2021-12-31	2020-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		11 020	11 020
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		11 020	11 020
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-11 020	-11 020
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-11 020	-11 020
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 9		2021-12-31	2020-12-31
ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
Insats Bostadsrätterna Sverige		1 300	1 300
		1 300	1 300
Not 10		2021-12-31	2020-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		9 677	8 533
Klientmedel hos SBC		690 390	933 386
Räntekonto hos SBC		608 235	0
		1 308 302	941 919
Not 11		2021-12-31	2020-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		191 349	191 349
Reservering enligt stadgar		191 348	191 348
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande av fond		-10 000	-191 348
Vid årets slut		372 697	191 349

BN 72

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,630 %	1 000 000	1 000 000	2022-04-19
Nordea	1,650 %	2 596 400	2 696 400	2022-10-12
Nordea	1,880 %	1 375 000	1 375 000	2025-05-21
Summa skulder till kreditinstitut		4 971 400	5 071 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 596 400	-1 100 000	
		1 375 000	3 971 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 271 400 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 185 000	8 185 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	11 940	12 504
Avgifter och hyror	346 951	354 252
	358 891	366 756

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 ska reparation av en takränna genomföras, i övrigt planeras inga större underhållsarbeten.

Handwritten signature and initials

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 22 / 3 2022



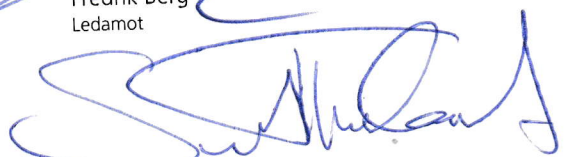
Barbro Nordlander
Ordförande



Fredrik Berg
Ledamot



Anders Peter Lindblad
Ledamot



Sven Lennart Thurban Cederlöf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2022



Anders Berg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för bostadsrättsföreningen Hinden 18

Efter att ha granskat årsredovisningen, räkenskaperna, styrelsens protokoll samt styrelsens förvaltning av Föreningens angelägenheter under räkenskapsåret 2021 tillstyrker jag

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2022



Anders Berg