

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hinden 18

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 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

Anders Peter Lindblad	Ordförande
Nils Fredrik Berg	Ledamot
Pia Elisabet Forsberg	Ledamot
Barbro Hedvig Margareta Nordlander	Ledamot

Jan Sven Christian Gustafsson	Suppleant
Christian Esbjörn Sundgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Berg	Ordinarie Intern
Stefan Hanson	Suppleant Intern

Valberedning

Lars Fredborg
Olof Nordlander
Lars Sahlén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HINDEN 18	1878	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandförsäkringskontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

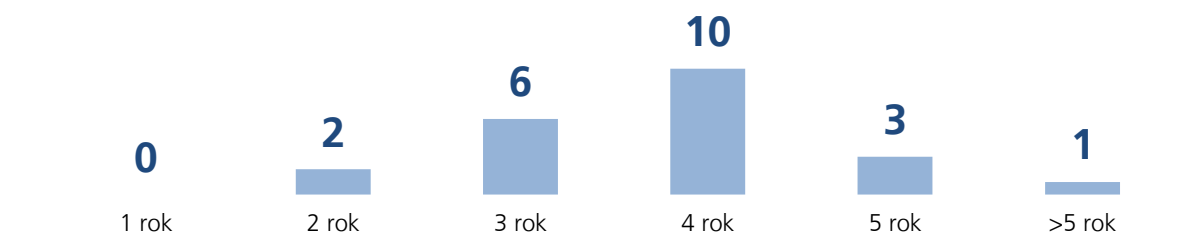
Fastigheten bebyggdes 1878 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 561 m², varav 2 460 m² utgör lägenhetsyta 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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2056.

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	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

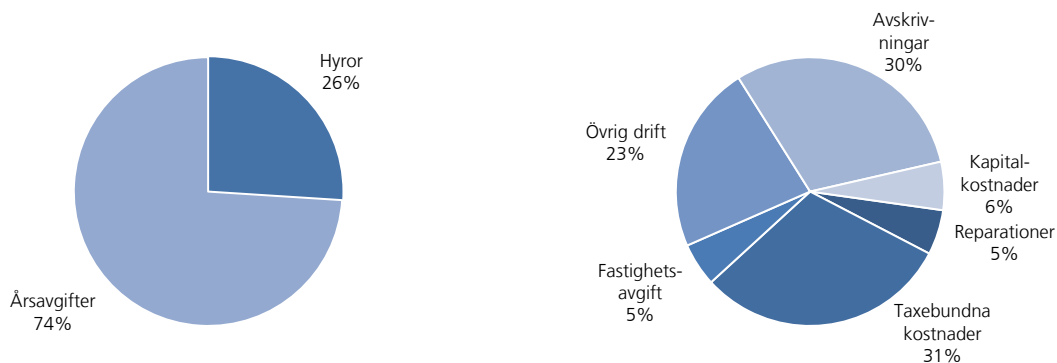
Föreningens ekonomi är god och fastigheten väl underhållen.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 428 325	1 543 343
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 542 419	1 595 899
Finansiella intäkter	20	27
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 802
Balkongfond	5 856	5 754
	1 548 295	1 604 482
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	854 914	1 179 047
Finansiella kostnader	77 545	95 322
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-178 125
Ökning av kortfristiga fordringar	3 362	0
Minskning av långfristiga skulder	1 063 431	511 252
Minskning av kortfristiga skulder	43 828	112 004
	2 043 080	1 719 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	933 540	1 428 325
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-494 785	-115 018

*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

Under året har OVK och Energideklaration genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	460	497	497	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 498	4 062	2 683	2 456
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 062	2 494	2 702	2 178
Elkostnad/m ² totalyta	7	9	8	9
Värmekostnad/m ² totalyta	117	126	129	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	15	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	37	36	34
Soliditet (%)	20	15	14	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	-74	-127	-179
Nettoomsättning (tkr)	1 534	1 588	1 570	1 533

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

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	191 349	191 348	-191 348	191 349
Balkongfond	80 447	5 856	0	74 591
S:a bundet eget kapital	1 580 180	197 204	-191 348	1 574 324
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-432 650	-191 348	117 426	-358 727
Årets resultat	207 097	207 097	73 922	-73 922
S:a ansamlad förlust	-225 552	15 749	191 348	-432 650
S:a eget kapital	1 354 627	212 953	0	1 141 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	207 097
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-241 300
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 348
summa balanserat resultat	-225 551

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	10 955
att i ny räkning överförs	-214 596

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 533 507	1 588 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 912	7 851
Summa rörelseintäkter		1 542 419	1 595 899

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-762 338	-1 097 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 576	-81 925
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-402 883	-395 479
Summa rörelsekostnader		-1 257 797	-1 574 526

RÖRELSERESULTAT

284 622 **21 373**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	-77 545	-95 322
Summa finansiella poster	-77 525	-95 295

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

207 097 **-73 922**

ÅRETS RESULTAT

207 097 **-73 922**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	5 928 945	6 331 829
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 928 945	6 331 829
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 930 245	6 333 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	941 919	1 433 342
Summa kortfristiga fordringar		941 919	1 433 342
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		154	154
Summa kassa och bank		154	154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		942 073	1 433 496
SUMMA TILLGÅNGAR		6 872 318	7 766 624

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 308 384	1 308 384
Fond för yttre underhåll	Not 11	191 349	191 349
Balkongfond		80 447	74 591
Summa bundet eget kapital		1 580 180	1 574 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-432 650	-358 727
Årets resultat		207 097	-73 922
Summa fritt eget kapital		-225 552	-432 650
SUMMA EGET KAPITAL		1 354 627	1 141 674
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 971 400	6 023 579
Summa långfristiga skulder		3 971 400	6 023 579
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 100 000	111 252
Leverantörsskulder		66 361	59 818
Skatteskulder		13 174	8 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	366 756	421 633
Summa kortfristiga skulder		1 546 291	601 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 872 318	7 766 624

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	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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 131 944	1 223 721
Hyror lokaler	395 798	357 491
Hyror förråd	2 199	2 165
Avgift andrahandsuthyrning	3 548	4 650
Öresutjämning	19	21
	1 533 507	1 588 048

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	8 912	7 851
		8 912	7 851
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	9 379	17 845
	Städning entreprenad	43 422	43 257
	Städning enligt beställning	19 860	28 500
	Sotning	0	13 955
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 750	0
	Hissbesiktning	2 700	2 625
	Myndighetstillsyn	10 990	1 180
	Gemensamma utrymmen	5 429	2 166
	Sophantering	4 500	0
	Gård	4 522	7 342
	Serviceavtal	15 164	0
	Förbrukningsmateriel	1 705	795
	Teleport/hissanläggning	9 109	2 500
		140 530	120 165
	Reparationer		
	Entré/trapphus	23 323	22 033
	Lås	0	379
	VVS	8 618	14 161
	Elinstallationer	0	10 204
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 541
	Hiss	20 628	6 745
	Tak	0	7 644
	Skador/klotter/skadegörelse	18 875	0
		71 444	63 706
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	11 951
	Entré/trapphus	0	296 875
	Installationer	10 955	19 575
	VVS	0	35 538
		10 955	363 939
	Taxebundna kostnader		
	El	17 291	22 952
	Värme	299 452	322 350
	Vatten	48 605	38 856
	Sophämtning/renhållning	38 108	34 989
	Grovsopor	2 248	0
		405 704	419 147
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 540	46 958
	Självrisk	9 465	0
	Kabel-TV	16 522	16 173
		65 527	63 131
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 178	67 034
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	762 338	1 097 122

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Föreningskostnader	1 253	1 083
	Styrelseomkostnader	12 300	8 117
	Fritids- och trivselkostnader	1 259	2 007
	Förvaltningsarvode	65 272	64 280
	Administration	1 086	1 588
	Konsultarvode	5 700	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		92 576	81 925
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	22 314	22 314
	Förbättringar	380 569	373 165
		402 883	395 479
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 945 717	12 055 092
	Nyanskaffningar	0	890 625
	Utgående anskaffningsvärde	12 945 717	12 945 717
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 613 888	-6 218 409
	Årets avskrivningar enligt plan	-402 883	-395 479
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 016 771	-6 613 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 928 945	6 331 829
	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

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	8 533	5 171
	Klientmedel hos SBC	933 386	1 428 171
		941 919	1 433 342

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	191 349	261 730
	Reservering enligt stadgar	191 348	191 348
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande av fond	-191 348	-261 729
	Vid årets slut	191 349	191 349

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,650 %	2 696 400	2 796 400	2022-10-12
Nordea	0,740 %	1 000 000	1 000 000	2021-04-15
Nordea		0	963 431	Löst
Nordea	1,200 %	1 375 000	1 375 000	2025-05-21
Summa skulder till kreditinstitut		5 071 400	6 134 831	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 100 000	-111 252	
		3 971 400	6 023 579	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 571 400 kronor.

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	8 185 000	8 185 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	12 504	16 919
Avgifter och hyror	354 252	404 714
	366 756	421 633

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Anders Peter Lindblad
Ordförande

Nils Fredrik Berg
Ledamot

Pia Elisabet Forsberg
Ledamot

Barbro Hedvig Margareta Nordlander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anders Berg
Intern revisor