

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fendern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- 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 för permanentboende och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kajutan 1. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar gården.

Styrelsen

Curt Berglund	Ledamot
Jonas Eiemarker	Ledamot
Anna May Heller	Ledamot
Lars Johnsson	Ledamot
Ulf Sjöström	Ledamot

Ingemar Christensson	Suppleant
Per Göthe	Suppleant
Diego Pallin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås

Ordinarie Extern

J A Revision KB

Valberedning

Marita Berglund

Maria Göthe

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kajutan 1	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa ab.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 1 flerbostadshus.

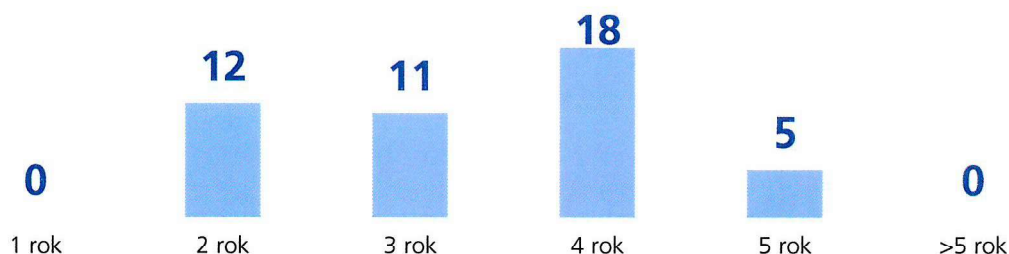
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 630 m², varav 4 090 m² utgör lägenhetsyta och 540 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Låssystem	2021
OVK	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomisk förvaltning
A.S. Underhåll AB	Teknisk förvaltning
DK Utemiljö AB	Marskötsel
Torverk AB	Service Garageport
Kone AB	Service hissar
Inspecta AB	Kontroll av garageport och hissar

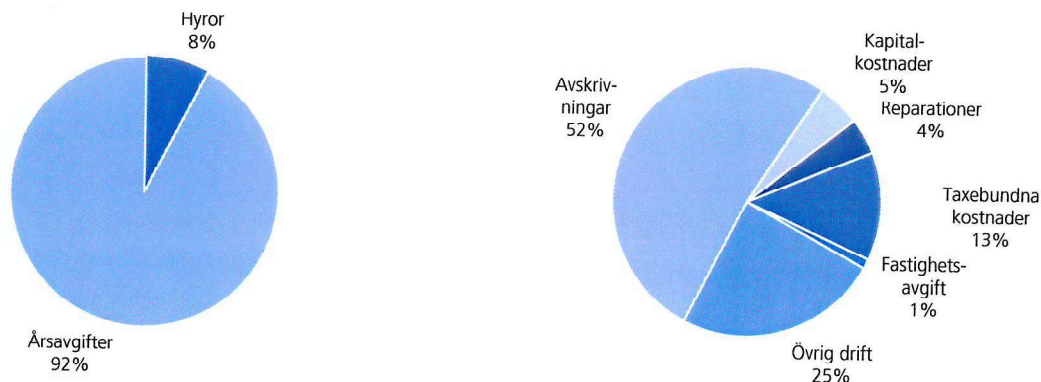
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 042 158	1 620 908
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 442 257	3 436 593
Finansiella intäkter	206	190
Minskning kortfristiga fordringar	5 812	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	250 947
	3 448 275	3 687 729
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 720 468	2 025 972
Finansiella kostnader	208 726	226 698
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 809
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	201 260	0
	4 130 454	2 266 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 359 979	3 042 158
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-682 179	1 421 250

*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 1 377 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

Utredning Solpanel, laddstolpar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	775	775	767	745
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 134	5 623	5 623	5 868
Elkostnad/m ² totalyta	36	29	31	28
Värmekostnad/m ² totalyta	54	64	53	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	15	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	49	72	117
Soliditet (%)	89	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-550	-880	-1 062	-1 982
Nettoomsättning (tkr)	3 429	3 429	3 400	3 307

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 090 m² bostäder och 540 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	101 253 600	0	0	101 253 600
Upplåtelseavgifter	80 789 400	0	0	80 789 400
Fond för yttre underhåll	650 331	110 000	0	540 331
S:a bundet eget kapital	182 693 331	110 000	0	182 583 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 367 659	-110 000	-879 506	-6 378 153
Årets resultat	-550 349	-550 349	879 506	-879 506
S:a ansamlad förlust	-7 918 008	-660 349	0	-7 257 659
S:a eget kapital	174 775 323	-550 349	0	175 325 672

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-550 349
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 257 659
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-110 000
summa balanserat resultat	-7 918 008

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-7 918 008

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 428 784	3 429 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 473	7 345
Summa rörelseintäkter		3 442 257	3 436 593
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 581 694	-1 918 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 774	-107 430
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 063 618	-2 063 618
Summa rörelsekostnader		-3 784 086	-4 089 590
RÖRELSERESULTAT		-341 829	-652 997
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 726	-226 698
Summa finansiella poster		-208 521	-226 508
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-550 349	-879 506
ÅRETS RESULTAT		-550 349	-879 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 7 193 400 993	195 464 611
Inventarier	Not 8 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	193 400 993	195 464 611
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 408 000	408 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	408 000	408 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	193 808 993	195 872 611
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 597	9 994
Övriga fordringar	Not 10 141 178	140 593
Summa kortfristiga fordringar	144 775	150 587
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 359 979	3 042 158
Summa kassa och bank	2 359 979	3 042 158
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 504 754	3 192 745
SUMMA TILLGÅNGAR	196 313 747	199 065 356

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 043 000	182 043 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	650 331	540 331
Summa bundet eget kapital		182 693 331	182 583 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 367 659	-6 378 153
Årets resultat		-550 349	-879 506
Summa fritt eget kapital		-7 918 008	-7 257 659
SUMMA EGET KAPITAL		174 775 323	175 325 672
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 000 000	19 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	19 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		108 434	311 739
Skatteskulder		107 926	118 850
Övriga skulder		30 284	30 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	291 780	278 811
Summa kortfristiga skulder		11 538 424	4 739 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 313 747	199 065 356

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	3 168 159	3 168 159
Hyror garage moms	260 544	257 872
Överlåtelse/pantsättning	0	3 136
Öresutjämning	81	80
	3 428 784	3 429 248

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	6 865
Försäkringsersättning	9 636	0
Övriga intäkter	3 837	480
	13 473	7 345

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 980	31 830
	Fastighetsskötsel beställning	8 598	2 368
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 095	165 905
	Fastighetsskötsel gård beställning	725	76 488
	Snöröjning/sandning	26 321	39 502
	Städning entreprenad	41 520	41 580
	Städning enligt beställning	0	8 813
	Mattvätt/Hyrmattor	27 756	21 515
	Hissbesiktning	3 569	5 448
	Bevakning	0	7 520
	Gård	8 507	17 435
	Serviceavtal	22 276	22 976
	Förbrukningsmateriel	23 246	24 072
	Teleport/hissanläggning	4 500	3 513
		259 092	468 965
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 425
	Brf Lägenheter	3 719	0
	Sophantering/återvinning	19 279	2 828
	Källare	28 036	0
	Entré/trapphus	4 569	0
	Lås	6 476	3 724
	VVS	0	12 555
	Värmeanläggning/undercentral	27 682	0
	Ventilation	0	10 413
	Elinstallationer	54 373	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 635
	Hiss	3 521	8 961
	Fönster	0	9 368
	Balkonger/altaner	20 070	11 928
	Mark/gård/utemiljö	0	17 292
	Garage/parkering	0	18 028
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 943
	Vattenskada	7 027	30 085
		174 752	146 185
	Taxebundna kostnader		
	El	165 395	136 083
	Värme	248 113	294 840
	Vatten	69 622	68 397
	Sophämtning/renhållning	35 429	26 732
		518 559	526 052
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 938	21 091
	Tomträttsavgäld	464 100	601 325
	Samfällighetsavgift	55 913	56 067
	Kabel-TV	15 872	15 362
	Bredband	23 220	23 220
		581 043	717 065
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 248	60 276
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 581 694	1 918 543

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 986	2 986
	Revisionsarvode extern revisor	34 750	0
	Föreningskostnader	4 656	2 529
	Styrelseomkostnader	8 500	11 200
	Förvaltningsarvode	67 388	64 929
	Förvaltningsarvoden övriga	12 163	12 689
	Administration	7 956	4 319
	Korttidsinventarier	0	6 510
	Konsultarvode	375	2 268
		138 774	107 430

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 063 618	2 063 618
		2 063 618	2 063 618

Not 7	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	206 361 750	206 361 750
	Utgående anskaffningsvärde	206 361 750	206 361 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 897 139	-8 833 522
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 063 618	-2 063 618
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 960 757	-10 897 139
	Planenligt restvärde vid årets slut	193 400 993	195 464 611
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 660 000	76 895 000
	Taxeringsvärde mark	81 000 000	56 000 000
		165 660 000	132 895 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	130 000 000
	Lokaler	1 660 000	2 895 000
		165 660 000	132 895 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 335	48 335
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 335	48 335
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 335	-48 335
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 335	-48 335
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
	Vindandelar Utellus	561 000	408 000	408 000	408 000
			408 000	408 000	408 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	59 758	59 173
	Avräkning övrigt	81 420	81 420
		141 178	140 593

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	540 331	430 331
	Reservering enligt stadgar	110 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	650 331	540 331

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,900 %	10 000 000	10 000 000	2021-06-01
	Handelsbanken	0,757 %	2 000 000	4 000 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,050 %	9 000 000	9 000 000	2020-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		21 000 000	23 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 000 000	-4 000 000	
			10 000 000	19 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 000 000	25 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	17 473	0
	Ränta	17 940	19 042
	Avgifter och hyror	256 367	259 769
		291 780	278 811

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Beviljat bidrag för installation av laddstolpar.