

Årsredovisning för

Brf Eken 9

702000-4334

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eken nr 9 (702000-4334) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokal till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm. Den är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Bergsfallet 21 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Hantverkargatan 62 och Olof Gjödingsgatan 2. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus som uppfördes 1928 av Bostadsföreningen Eken nr 9. Bostadsföreningen ombildades år 2000 till Bostadsrättsföreningen Eken nr 9. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Fastighetens taxeringsvärde är 93 316 000 kr.

Föreningen upplåter i huset 31 lägenheter med bostadsrätt, varav 2 färdigställda på vinden hösten 2015, med en total boarea på 2437 kvm och 1 lokal med bostadsrätt med lokalarean 79 kvm.

Av föreningens lägenheter har 0 överlåtits under året. 1 lägenhet har varit upplåten i andra hand under del av året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2013 års ordinarie föreningsstämma beslutade att ett antal åtgärder skulle vidtas för att rusta upp föreningens hus. Stämman beslutade vidare att finansiera upprustningen genom försäljning av råvinden på föreningens hus till en exploatör för förädling till bostadslägenheter.

Den omfattande upprustningen av huset inleddes 2014 och avslutades 2018. Därmed är alla de år 2013 beslutade åtgärderna om upprustning genomförda. Under räkenskapsåret har inga större underhållsarbeten genomförts.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2018	Målning av midjeplåtar mot gatan
2016	Upprustning av trappuppgångar
2015	Renovering av fasader mot gård
2015	Omläggning av yttertak och avvattningsystem m m

2015	Lägenheternas ytterdörrar utbyta till säkerhetsdörrar
2015	Nyinstallation/renovering av hissar
2015	Renovering av fönster, balkongdörrar och räcken, entréportar och svängdörrar
2014	Ombyggnad av rök- och ventilationskanaler på vinden och nya skorstenar på taket
2014	Byte av resterande två badrumsstammar (på Hvg 62) inkl utrivning av vattenskada
2014	Renovering av toalett, vattenledningar samt ny tryckstegringspump, allt i källaren
2014	Renovering av tvättstugan inkl ny maskinutrustning
2014	Renovering av källaren inkl TROAX-förråd
2012	Byte av värmecentral och radiatorventiler
2011	Byte av elstigare
2005	Fönstermålning
2003	Gårdsrenovering
1990	Byte av badrumsstammar (utom två)
1980	Byte av samtliga köksstammar

Framtida underhåll

Under 2021 planeras inga mer omfattande underhållsåtgärder.

Styrelsen har under året uppdaterat föreningens underhållsplan som sträcker sig fram till 2040.

Förväntad framtida utveckling

Med bygget av de nya vindslägenheterna och efter det att den planerade upprustningen genomförts bör föreningens hus stå väl rustat för att klara många år utan att det krävs mer än enstaka underhållsåtgärder av någon mer kostsam natur. Inom en tioårsperiod bör en underhållsmålning av fönstrens utsida göras. På längre sikt, 10 -15 år, finns det behov av att renovera husets köksstammar och de behöver därför hållas under uppsikt.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets ingång 46 medlemmar och vid dess utgång 46 medlemmar.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-14.

En extra föreningsstämma avseende byggande av balkonger mot föreningens innergård ägde rum 2020-12-15. Stämman hölls via poströstning på grund av pandemiläget. En majoritet av medlemmarna röstade Ja till att bygga balkonger, 3 medlemmar röstade Nej vilket innebar att föreningen nu ansökt om ett godkännande av stämmobeslutet från Hyresnämnden innan projektet kan genomföras.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Elisabeth Nordin	Ordförande
Per Björklund	Vice ordförande
Jessica Kirchmeier	Ordinarie ledamot
Susanne Thornqvist	Ordinarie ledamot
Marcus Sundberg	Suppleant
Sara Norman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit auktoriserade revisorn Eva Stein, Allegretto Revision AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Lars Nordin.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifter

En mindre sänkning av årsavgifterna genomfördes under 2016. Den grundade sig på det nya minskade andelstalet per lägenhet vid oförändrat uttag av avgift per kvadratmeter boarea efter byggnationen av vindslägenheterna. Avgiften per kvadratmeter och år är cirka 390 kronor. Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade. Under 2021 planerar föreningen ingen höjning eller sänkning av nuvarande avgifter.

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett resultat om 77 000 kronor för 2021 efter avskrivningar och före avsättning till yttre fond.

Likviditetsanalys

Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 1 052 376 kr på avräkningskonto hos Fastighetsägarna och 346 915 kr på sparkonto hos Nordea.

Föreningen har ett lån hos Nordea på 2 500 000 kr, vilket innebär en skuld på cirka 994 kr per kvadratmeter bo-/lokalyta. Snitträntan för lånet har varit 0,85 % för helåret.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	983	992	995	988
Resultat efter fin. poster (tkr)	114	130	-36	126
Soliditet (%)	59	58,3	57	57

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	245 300	12 708 520	400 874	-9 655 450	130 498	3 829 742
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			125 000	-125 000		
Balanseras i ny räkning				130 498	-130 498	
Årets resultat					114 119	114 119
Belopp vid årets utgång	245 300	12 708 520	525 874	-9 649 952	114 119	3 943 861

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-9 649 952
Årets resultat	114 119
Totalt	-9 535 833

Avsättning till yttre fond	125 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-9 660 833
Summa	-9 535 833

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	983 382	991 875
Övriga rörelseintäkter	3	4 250	60
Summa rörelseintäkter		987 632	991 935
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-721 350	-687 453
Övriga externa kostnader	5	-26 368	-17 357
Personalkostnader och arvoden	6	-	-34 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 264	-99 264
Summa rörelsekostnader		-846 982	-838 982
Rörelseresultat		140 650	152 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173	-84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 704	-22 371
Summa finansiella poster		-26 531	-22 455
Resultat efter finansiella poster		114 119	130 498
Resultat före skatt		114 119	130 498
Skatter			
Årets resultat		114 119	130 498

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 766 558	4 836 422
Inventarier, maskiner och installationer	8	438 128	440 965
Summa materiella anläggningstillgångar		5 204 686	5 277 387
Summa anläggningstillgångar		5 204 686	5 277 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 512	20 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 410	58 803
Summa kortfristiga fordringar		75 922	79 315
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 399 292	1 215 184
Summa kassa och bank		1 399 292	1 215 184
Summa omsättningstillgångar		1 475 214	1 294 499
SUMMA TILLGÅNGAR		6 679 900	6 571 886

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 953 820	12 953 820
Fond för yttre underhåll		525 874	400 874
Summa bundet eget kapital		13 479 694	13 354 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 649 952	-9 655 450
Årets resultat		114 119	130 498
Summa fritt eget kapital		-9 535 833	-9 524 952
Summa eget kapital		3 943 861	3 829 742
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	2 500 000
Summa långfristiga skulder		-	2 500 000
Övriga kortfristiga skulder		3 943 861	6 329 742
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	10	2 500 000	-
Leverantörsskulder		32 883	39 068
Skatteskulder		6 089	4 477
Övriga skulder		-	96
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 067	198 503
Summa kortfristiga skulder		2 736 039	242 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 679 900	6 571 886

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1%	(1%)
Markanläggningar	1%	(1%)
Ombyggnad - Elstigare	2%	(2%)
Ombyggnad - Värmecentral	4%	(4%)
Ombyggnad - Hissar	1%	(1%)
Ombyggnad - Tak	1%	(1%)
Maskiner	20%	(20%)
Installationer	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	982 425	982 425
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	938	4 782
Övriga hyresintäkter	19	4 668
	983 382	991 875

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övrigt	4 250	60
Summa	4 250	60

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	8 354	24 805
Städning	37 709	37 693
Tillsyn, besiktning, kontroller	23 904	13 698
Trädgårdsskötsel		8 249
Snöröjning	5 049	
Reparationer	49 352	9 150
El	24 822	27 421
Uppvärmning	278 211	288 493
Vatten	45 408	32 749
Sophämtning	19 608	13 793
Försäkringspremie	32 014	31 510
Fastighetsavgift bostäder	44 299	42 687
Fastighetsskatt lokaler	13 160	13 160
Övriga fastighetskostnader	19 045	7 799
Kabel-tv/Bredband/IT	47 672	67 760
Förvaltningsarvode ekonomi	59 761	58 460
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	240	-180
Panter och överlåtelse		2 325
Juridiska åtgärder	4 250	
Övriga externa tjänster	8 492	7 881
	721 350	687 453
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	721 350	687 453

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	3 715	1 357
Konsultarvode	7 028	
Revisionarvode	15 625	16 000
Summa	26 368	17 357

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode		30 000
Sociala kostnader		4 908
		34 908
Föreningen har ingen anställd personal		

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	1 150 997	1 150 997
-Ombyggnad	3 833 706	3 833 706
-Mark	379 000	379 000
-Markanläggning	195 000	195 000
Nyanskaffningar		
	5 558 703	5 558 703
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-722 281	-652 417
-Årets avskrivning enligt plan	-69 864	-69 864
	-792 145	-722 281
Redovisat värde vid årets slut	4 766 558	4 836 422
Taxeringsvärde		
Byggnader	25 794 000	25 794 000
Mark	67 522 000	67 522 000
	93 316 000	93 316 000
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	1 316 000	1 316 000
	93 316 000	93 316 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	738 431	738 431
-Nyanskaffningar	26 563	
	764 994	738 431
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-297 466	-268 066
-Årets avskrivning enligt plan	-29 400	-29 400
	-326 866	-297 466
Redovisat värde vid årets slut	438 128	440 965

Not 9 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	346 915	346 915
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 052 377	868 269
Summa	1 399 292	1 215 184

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
Nordea	2021-07-26	0,85%	2 500 000		2 500 000
Kortfristig del			-2 500 000		
Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen Dessa lån redovisas därför som kortfristiga Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader					
Långfristig del			-		2 500 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 652 500	4 652 500
Summa ställda säkerheter	4 652 500	4 652 500

Not 12 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

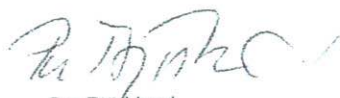
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

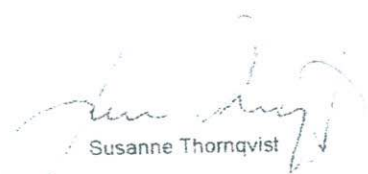


Underskrifter

Stockholm 2021 -05-04


Elisabeth Nordin


Per Björklund


Susanne Thornqvist


Jessica Kirchmeier

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021 -05-04

Eva Stein


Eva Stein
Moore Allegretto AB