

Brf Bokkammaren 5

Org.nr: 769614-0842

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bokkammaren 5, organisationsnummer 769614-0842, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Det är styrelsens mål att skapa ett tryggt och säkert boende med bra närmiljö för bostadsrättsinnehavare och hyresgäster men även förvalta och underhålla bostadsrättsföreningens fastighet och tomtmark för att säkra ett långsiktigt ekonomiskt fastighetsvärde. Styrelsen arbetar för att alla medlemmar ska känna ett engagemang för sin egen bostadsrättsförening och därmed skapa en god grannsamverkan samt att man tar ett gemensamt ansvar för boendemiljön.

Fakta om fastigheterna

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Bokkammaren 5. Fastigheten är fullt försäkrad genom Brandkontoret. Byggnaderna värms upp med fjärrvärme. Fastigheten innehåller totalt 40 lägenheter varav 38 st. är bostadsrätter. Den totala bostadsytan är 2653 kvm och tomten 2033 kvm.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 juni 2020
På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Ale Pålsson
Ledamot	Linda Bäcklund
Ledamot	Reegie Reynoso

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Revisor

Extern	Anette Wikström
	Wahlgrens Redovisningsbyrå AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulf Kjellnäs

Information om fastigheten

Nybyggnadsår: 1956

Värdeår: 1956

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	2	112
3 rok	36	2 367
Summa	38	2 479

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	2	127

Totalt antal bostadslägenheter: 38

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²):

Garage och P-platser

	Antal platser
	9

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning

Leverantör

Delagott AB
ADB Fastighetsservice AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Byte av vattenledningar i källaren	2020	Genomfört

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillfällig minskning av månadsavgiften under maj månad från 3998 kr till 1999 kr, på grund av pandemiutbrottet.

Medlemsinformation

50 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåts.
7 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.

38 bostadsrätter

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 909	2 004	1 992
Årsavgifter, tkr	1 681	1 770	1 752
Resultat efter finansiella poster, tkr	-501	-598	-298
Soliditet ¹ , %	55	56	56
Föreningen, kr			
Värmekostnad/kvm totalyta	172	176	172
Elkostnad/kvm totalyta	22	27	28
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	23	30
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	678	714	707
Skuld/kvm bostadsrättsyta	7 197	7 226	7 254
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	84	85	80

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 70 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Kommande omvandling av en hyresrätt till bostadsrätt, samt ventilationsrenovering. Inom en 5-års period förväntas ett stambyte av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 797 128	3 213 354	955 210	-3 210 560	-597 506	23 157 626
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			95 256	-95 256		0
Balanseras i ny räkning				-597 506	597 506	0
Årets resultat					-501 355	-501 355
Belopp vid årets utgång	22 797 128	3 213 354	1 050 466	-3 903 322	-501 355	22 656 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 903 322
Årets resultat	-501 355
Totalt	-4 404 677

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	95 256
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-89 916
Balanseras i ny räkning	-4 410 017
Totalt	-4 404 677

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 908 848	2 003 744
Övriga rörelseintäkter	3	6 518	3 995
Summa Rörelseintäkter		1 915 366	2 007 739
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 290 204	-1 426 014
Administration och förvaltning	5	-150 865	-212 140
Personalkostnader	6	-182 097	-181 145
Avskrivningar		-582 427	-574 002
Summa Rörelsekostnader		-2 205 593	-2 393 301
RÖRELSERESULTAT		-290 227	-385 562
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 128	-211 944
Summa Finansiella poster		-211 128	-211 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-501 355	-597 506
RESULTAT FÖRE SKATT		-501 355	-597 506
ÅRETS RESULTAT		-501 355	-597 506

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 339 792	38 500 941
Summa materiella anläggningstillgångar		38 339 792	38 500 941
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 339 792	38 500 941
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 544	26 561
Övriga fordringar	8	61 326	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 402	84 120
Summa kortfristiga fordringar		160 272	110 681
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 272 108	2 472 332
Summa kassa och bank		2 272 108	2 472 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 932 380	3 083 013
SUMMA TILLGÅNGAR		41 272 172	41 583 954

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 010 482	26 010 482
Fond för yttre underhåll		1 050 466	955 210
Summa bundet eget kapital		27 060 948	26 965 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 903 322	-3 210 560
Årets resultat		-501 355	-597 506
Summa fritt eget kapital		-4 404 677	-3 808 066
SUMMA EGET KAPITAL		22 656 271	23 157 626
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 000 000	17 912 500
Summa långfristiga skulder		6 000 000	17 912 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	11 842 500	0
Leverantörsskulder		331 609	128 765
Skatteskulder		118 200	114 520
Övriga skulder		50 865	47 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	272 727	222 566
Summa kortfristiga skulder		12 615 901	513 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 272 172	41 583 954

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,32% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 681 432	1 769 995
Hysesintäkter bostäder	128 333	133 913
Hysesintäkter lokaler	65 270	66 281
Hysesintäkter garage och p-platser	33 733	31 435
Kabel-TV	756	756
Pantsättningsavgifter	0	1 365
Övriga avgifter	-675	0
Totalt nettoomsättning	1 908 848	2 003 745

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	6 518	3 995
Totalt övriga rörelseintäkter	6 518	3 995

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Fastighetsel	56 297	67 420
Uppvärmning	434 858	445 130
Vatten	95 498	57 774
Sophämtning	48 268	31 906
Obligatoriska service och besiktningsskostnader	6 563	0
Fastighetsskötsel	22 839	39 926
Övriga köpta tjänster	18 436	22 764
TV	41 957	40 950
Fastighetsförsäkring	37 435	38 451
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 680	57 880
Tomträttsavgälder	172 100	172 100
Reparationer	205 357	444 533
Underhåll	89 916	7 181
Totalt operativ drift och underhåll	1 290 204	1 426 014

Not 5. Administration och förvaltning

	2020	2019
Styrelsemöten	0	4 050
Övriga omkostnader styrelsen	0	1 754
Medlems- och föreningsavgifter	5 470	5 960
Arvode ekonomisk förvaltning	72 164	67 640
Revisionsarvode	12 155	10 913
Tele- och datakommunikation	6 591	5 690
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	13 265	55 421
Konsultarvode	3 427	6 197
Bankkostnader	5 027	8 859
Övriga administrativa kostnader	9 092	9 726
Övriga externa kostnader	23 675	35 931
Totalt administration och förvaltning	150 865	212 140

Not 6. Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	0	60 000
Övriga arvoden och löner	144 780	84 780
Sociala kostnader	37 317	36 365
Totalt personalkostnader	182 097	181 145

Not 7. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	43 419 764	43 419 764
Inköp	421 279	0
Utgående anskaffningsvärden	43 841 043	43 419 764
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 918 824	- 4 344 822
Årets avskrivningar	- 582 427	- 574 002
Utgående avskrivningar	-5 501 251	-4 918 824
Utgående redovisat värde	38 339 792	38 500 940
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 700 000	15 700 000
Taxeringsvärde mark	22 890 000	22 890 000
	38 590 000	38 590 000

Not 8. Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	61 326	0
Summa	61 326	0

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbet förvaltning	17 229	17 219
Förutbet kabel TV	10 628	10 489
Förutbet försäk.premier	12 945	11 544
Övriga fordringar	0	1 843
Förutbetald tomträtt	43 025	43 025
Förutbetald fastighetsskötsel	7 575	0
Summa	91 402	84 120

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken	2022-03-30	1,300 %	6 000 000	17 912 500
Handelsbanken	2021-12-01	1,120 %	5 000 000	0
Handelsbanken	2021-09-30	1,110 %	6 842 500	0
Summa skulder till kreditinstitut			17 842 500	17 912 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-11 842 500	0
			6 000 000	17 912 500

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

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 667	4 667
Förutbetalda hyresintäkter	157 145	125 543
Upplupna elkostnader	8 858	8 102
Upplupna värmekostnader	57 314	59 254
Upplupna Vattenkostnader	12 763	0
Upplupna sophämningskostnader	6 980	0
Upplupna revisionskostnader	25 000	25 000
Summa	272 727	222 566

Not 12. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 100 000	22 100 000
Summa:	22 100 000	22 100 000

Not 13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Sanering av källaren från graffiti och sanering av en lägenhet

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2021

Ale Pålsson
Ordförande

Linda Bäcklund
Ledamot

Reegie Reynoso
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Wahlgrens Redovisningsbyrå AB

Anette Wikström
Extern revisor