

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Opalen 1

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 2021 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 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

Christina M K Ragsten Pettersson	Ordförande
Ingrid Agneta Dreber	Ledamot
Leif Erik Gustafsson	Ledamot
Lars Niklas Henriksson	Ledamot
Per Eric Persson	Ledamot
Elisabeth K Madeleine Sundell	Ledamot
Lars Georg Walles	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marie Nordlander	Ordinarie Extern	Parameter Revision
Wilhelm Wendt	Suppleant Intern	

Valberedning

Mats Bergquist
Cecilia Wellander

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OPALEN 1	1973	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

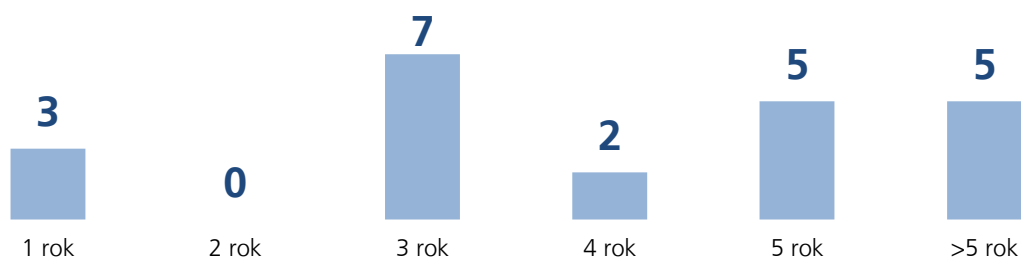
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 790 m², varav 2 701 m² utgör lägenhetsyta och 89 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Snickarverkstad
Sex förråd för uthyrning

Kommentar

Uthyrs i treårsperioder

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades uppdateras kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Djuprengöring av trappor i B14	2020	Trapphus, tvättning av mattor
Underhåll hiss	2020	Lättare underhåll av hiss
Uppsättande av postboxar i entrén	2020	Avser post men ej tidningar
Bygge av balkonger	2020	Finansierat av enskilda medlemmar
Byte av fönster i trapphus	2018	
Byte av lås för gemensamma dörrar	2018 - 2019	Inkl. nytt passersystem vid ytterdörrarna
Ny tryckstegringsanläggning	2017	
Renovering tvättstuga	2017	Uppfräschning, målning golv
Källaren, källartrappa	2017	Uppfräschning WC och golv o väggar i gemensamma utrymmet
Renovering av samtliga fönster samt byte av vissa fönster i vindsvåningarna	2015 - 2016	
Investering i uthyrbara förråd	2014 - 2015	
Renovering av sophus	2014	
Ny belysning/armaturer på innergården	2014	
Byte av avloppsrör i källaren	2013	Tvättstuga och snickarverkstad
Byte stamreglerarventiler	2013	
Renovering gårdsbjälklag	2012 - 2014	
Byte av radiatorventiler	2012	
Nya eldragningar i trapphus gård	2011	
Dränering av källarvägg norr	2011	I snickarverkstaden
Renovering av trappuppgångar	2009	Ommålning av trappuppgångar och entréer
Renovering av rökgångar	2009	Samtliga aktiva rökgångar renoverades
Totalrenovering av balkonger	2005	
Nyinstallation hiss	1992	
Omläggning av tak	1991	
Rengöring marmortrappor	1988	I båda uppgångarna
Omputsning av fasad	1988	
Planerat underhåll	År	
Underhåll av taket	2021	
Byte frånluftsfläkt	2021	
Putsning marmortrappor B16	2021	
Kontroll o ev. underhåll fönster	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Redovisningstjänster	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

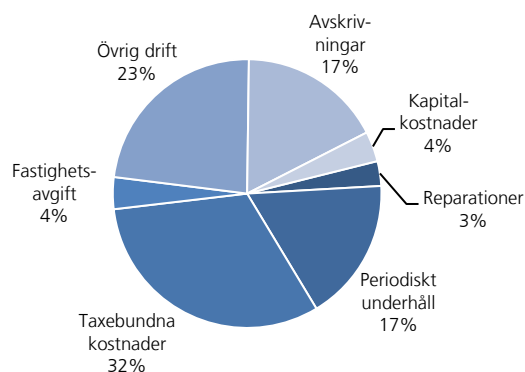
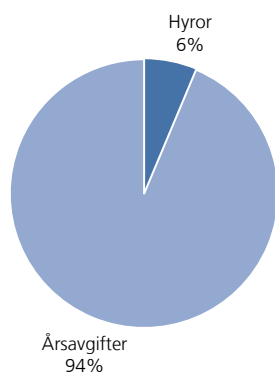
Avgifterna höjdes med 8 % den första januari 2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 124 648	802 601
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 218 878	1 243 206
Finansiella intäkter	5 382	373
Minskning kortfristiga fordringar	3 399	34 967
Kapitaltillskott	1 493 985	0
Ökning av långfristiga skulder	0	4 356
	2 721 644	1 282 902
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 036 193	847 364
Finansiella kostnader	47 367	44 087
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 482 774	66 703
Minskning av långfristiga skulder	6 544	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 192	2 701
	2 576 070	960 855
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 270 222	1 124 648
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	145 574	322 047

*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 uppfördes balkonger mot innergården för de medlemmar som önskade. Finansiering skedde genom kapitaltillskott.

Postlådor har satts upp i entrén i respektive portuppgång dock kommer morgontidning att delas ut till respektive lägenhet.

Ett mindre underhåll av hissen på Bergsgatan 16 har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	423	423	423	423
Hyror/m ² hyresrättsyta	866	866	857	666
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 231	1 233	1 231	1 294
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	102	108	117	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	13	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	17	16	16	22
Soliditet (%)	68	64	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-86	132	-260	81
Nettoomsättning (tkr)	1 219	1 219	1 218	1 201

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 701 m² bostäder och 89 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	4 350 000	0	0	4 350 000
Upplåtelseavgifter	500 000	0	0	500 000
Kapitaltillskott	5 993 985	1 493 985	0	4 500 000
Fond för yttre underhåll	493 084	270 000	-46 916	270 000
S:a bundet eget kapital	11 337 069	1 763 985	-46 916	9 620 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 779 317	-270 000	178 966	-3 688 283
Årets resultat	-85 885	-85 885	-132 050	132 050
S:a ansamlad förlust	-3 865 202	-355 885	46 916	-3 556 233
S:a eget kapital	7 471 867	1 408 100	0	6 063 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-85 885
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 509 317
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-270 000</u>
summa balanserat resultat	-3 865 202

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>225 332</u>
-3 639 870

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 218 878	1 218 876
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	24 330
Summa rörelseintäkter		1 218 878	1 243 206
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-928 923	-737 408
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 184	-109 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-226 585	-220 078
Summa rörelsekostnader		-1 262 692	-1 067 370
RÖRELSERESULTAT		-43 814	175 836
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 382	373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 367	-44 087
Summa finansiella poster		-41 985	-43 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 799	132 122
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-86	-72
		-86	-72
ÅRETS RESULTAT		-85 885	132 050

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	9 551 429	8 295 239
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 551 429	8 295 239
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 553 629	8 297 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 289 279	1 129 261
Summa kortfristiga fordringar		1 289 279	1 129 261
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	2 241
		0	2 241
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		93 621	109 224
Summa kassa och bank		93 621	109 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 382 901	1 240 726
SUMMA TILLGÅNGAR		10 936 529	9 538 165

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 850 000	4 850 000
Kapitaltillskott		5 993 985	4 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	493 084	270 000
Summa bundet eget kapital		11 337 069	9 620 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 779 317	-3 688 283
Årets resultat		-85 885	132 050
Summa fritt eget kapital		-3 865 202	-3 556 233
SUMMA EGET KAPITAL		7 471 867	6 063 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	0	6 544
Summa långfristiga skulder		0	6 544
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16, 17	3 323 750	3 323 750
Leverantörsskulder		34 818	49 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	106 095	94 698
Summa kortfristiga skulder		3 464 663	3 467 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 936 529	9 538 165

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 årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år, 30 år	20 år, 30 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år, 60 år	30 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Kodlås	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 141 778	1 141 778
Hyror lokaler	77 075	77 075
Öresutjämning	25	23
	1 218 878	1 218 876

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	24 330
	0	24 330

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 125	3 625
	Städning entreprenad	41 326	41 468
	Mattvätt/Hymattor	4 967	0
	Hissbesiktning	2 326	2 226
	Gemensamma utrymmen	118	490
	Gård	0	1 110
	Serviceavtal	6 641	5 218
	Förbrukningsmateriel	3 608	4 470
		62 111	58 606
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-20 225	0
	Entré/trapphus	25 675	0
	Lås	866	819
	VVS	3 775	15 588
	Elinstallationer	0	1 490
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 225	21 035
	Bredband	3 300	0
	Hiss	5 732	0
	Fasad	0	3 750
		39 348	42 682
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	15 638
	Entré/trapphus	165 062	0
	VVS	0	31 279
	Stambyte	19 600	0
	Hiss	40 670	0
		225 332	46 917
	Taxebundna kostnader		
	El	28 387	28 877
	Värme	283 590	302 638
	Vatten	45 358	36 260
	Sophämtning/renhållning	58 384	45 739
		415 719	413 514
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 613	70 681
	Kabel-TV	24 998	24 295
	Bredband	33 324	31 379
		135 935	126 355
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 478	49 334
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	928 923	737 408

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 106	870
	Juridiska åtgärder	0	4 550
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 250
	Föreningskostnader	438	669
	Fritids- och trivselkostnader	258	453
	Förvaltningsarvode	61 584	60 648
	Administration	2 673	17 694
	Korttidsinventarier	0	6 250
	Konsultarvode	22 625	2 500
		107 184	109 884
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	15 669	15 669
	Stomme och grund K3	97 089	97 089
	Förbättringar	113 827	107 320
		226 585	220 078
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 896 902	11 830 199
	Nyanskaffningar	1 482 774	66 703
	Utgående anskaffningsvärde	13 379 676	11 896 902
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 601 663	-3 381 584
	Årets avskrivningar enligt plan	-226 585	-220 078
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 828 247	-3 601 663
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 551 429	8 295 239
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 588 000	1 588 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 364 000	29 364 000
	Taxeringsvärde mark	61 540 000	61 540 000
		90 904 000	90 904 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	89 000 000	89 000 000
	Lokaler	1 904 000	1 904 000
		90 904 000	90 904 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 500	21 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 500	21 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 500	-21 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 500	-21 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 998	74 998
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 998	74 998
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-74 998	-74 998
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-74 998	-74 998
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 200	2 200
		2 200	2 200
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	27 382	27 382
	Skattefordran	85 297	86 455
	Klientmedel hos SBC	1 176 600	1 015 424
		1 289 279	1 129 261

Not 13 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum 300st	0	0	0	2 241
		0	0	2 241

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	270 000	416 409
Reservering enligt stadgar	270 000	270 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-46 916	-416 409
Vid årets slut	493 084	270 000

Not 15 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kredit	1,250 %	0	200 000
Utnyttjat kreditbelopp	4,850 %	0	6 544
	0,000 %	0	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	2 323 750	2 323 750	2021-03-15
Handelsbanken	1,250 %	1 000 000	1 000 000	2021-01-20
Summa skulder till kreditinstitut		3 323 750	3 323 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 323 750	-3 323 750	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 323 750 kr.

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

Not 17 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 249 400	4 249 400

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	3 641	4 027
	Avgifter och hyror	102 454	90 671
		106 095	94 698

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En offert har tagits in för en översyn av taket.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Christina M K Ragsten Pettersson
Ordförande

Ingrid Agneta Dreber
Ledamot

Leif Erik Gustafsson
Ledamot

Lars Niklas Henriksson
Ledamot

Per Eric Persson
Ledamot

Elisabeth K Madeleine Sundell
Ledamot

Lars Georg Walles
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Marie Nordlander
Extern revisor