

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 49-2021040854720557-annualreport.pdf

Storlek: 256082 byte

Hashvärde SHA256:

0f2e7ca88490b44b5122bf610496d589cf3fb10ba60686bc0c3bdd7c9630ca53

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 7:

Linda Cecilia Jansson

Signerat med BankID 2021-04-08 10:25 Ref: 4b493da7-2f51-49b3-a49f-2452f8c9fa98

PER TOMAS SEIDEL

Signerat med BankID 2021-04-08 12:03 Ref: 441fd4d7-71af-42e8-b505-aa1c03ce8f39

Johan Olof Blohm

Signerat med BankID 2021-04-08 14:25 Ref: 96d1a7d5-ca7b-460e-8987-ea09ca39d59d

PETTER STÄRNEVALL

Signerat med BankID 2021-04-08 20:46 Ref: a85fb118-8698-4b43-9672-53aeeadaa5b44

LUCAS WARTIN

Signerat med BankID 2021-04-08 20:46 Ref: 88f3cff9-4ce9-4b68-b26d-a071fb4a3099

OSKAR NYGREN

Signerat med BankID 2021-04-13 11:55 Ref: aa348091-b3fd-4043-95d4-c8de916e0ced

Joakim Häll

Signerat med BankID 2021-04-15 13:48 Ref: fa32791f-148d-446e-ba68-e77e84cdf948

Årsredovisning

för

HSB BRF Propellern 10 i Stockholm

769606-0099

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Styrelsen för HSB BRF Propellern 10 i Stockholm, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i HSB.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår

Fastigheten bebyggdes 1929.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 bostadsrätter, en hyresrätt och inga lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1:or	2:or
31 st	1 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004. Underhållsplanen har under 2015 digitaliserats med hjälp av HSB's verktyg och uppdateras löpande (senast i januari 2021).

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Teknisk förvaltning - HSB Fastighetsservice

Övriga avtal

Trappstädning	Svenska Städgruppen AB
Hiss	Stockholms Hiss- & Elteknik AB
Tvätt av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Entrématta	Carpeting Entrémattor i Stockholm AB
Återvinning	Ragn-Sells Recycling AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Hushållsavfall	Stockholm Avlopp AB
El/Elnät	Fortum Markets AB/Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Internet	Stockholms Stadsnät AB
TV	Sappa
Bolåneförhandling	Svenska Bolån AB

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har föreningen under 2020 fått in och godkänt följande:

11 andrahandsuthyrningar
4 försäljningar

Styrelsen

Styrelsen har under året avhållit 11 stycken protokollförda sammanträden och har haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Blohm	Ordförande & ekonomiansvarig
Linda Jansson	Sekreterare & ekonomiansvarig
Lucas Wartin	Fastighetsansvarig
Petter Stårnevall	Fastighetsansvarig
Oskar Nygren	HSB-representant

Suppleanter

Emma Furuholm
Martin Holmberg
Roger Allstedt
Alexandra Thiel

Revisor

Extern revisor: Joakim Häll, BoRevision
Intern revisor: Tomas Seidel

Valberedning

Tomas Seidel

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-11 utomhus pga pandemin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Fortsatt översyn av våra befintliga avtal med leverantörer
- Underhåll av trädgården, samt utanför port, har kostnadsfritt gjorts av medlemmarna under städdag 27/9 2020. Tack till Emma F som fixat med blommor utanför porten 2020.
- Vi har sagt upp avtalet med Ragn-sells hösten 2020
- Kretslopps-rummet har blivit ett cykelförråd
- Sophantering sker i sopstation utanför porten
- Almarna fick almsjukan och har tagits ner
- Fiberinstallationen slutfördes
- Vi har gjort en cykelrensning och röjt i källaren
- Hissen: Vi åtgärdade felen som kom fram under besiktningen och då passade vi på att fräscha upp hisskorgen. Efter detta har vi haft problem med hissen och ytterligare åtgärder är utförda efter det
- Husets energideklarationen gick ut 13 maj 2020. En ny gjordes av HSB som är godkänd.
- Carpeting sades upp under hösten 2020. Vi köpte en egen matta och tvättar den efter behov.
- I november pausade vi amorteringen på bolånet för att stärka föreningens likviditet.
- From juni levererar Stockholms Stadsnät internet och Sappa TV till föreningen.

Kommande aktiviteter under 2021

- Årsavgiften höjs from januari 2021
- Trappstädning är uppsagt from september, där vi tittar på ny lösning
- Vi omförhandlar teknisk förvaltning med HSB
- Vi kommer säga upp avtalet med Svenska Bolån
- Vi fortsätter se över våra avtal för kostnadseffektivisering
- Balkonggruppen har fått bygglov och vill komma igång med byggandet under 2021
- Vi behöver titta över stuprännorna
- En trädgårdsgrupp är tillsatt

Löner och arvoden

Till styrelsen utgår arvode vilket är bestämt till 50 000 kr exklusive sociala avgifter.

Till Internrevisor utgår arvode vilket är bestämt till 3 500 kr exklusive sociala avgifter.

Till Valberedningen utgår arvode vilket är bestämt till 3 000 kr exklusive sociala avgifter.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultaträkningen. I samband med fiberinstallationen byggdes lånet i Nordea på med 116 706kr. Därefter har 187 500kr amorterats under året.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 427 025 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsräntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

Lån

Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek AB om 7 059 666 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	959	957	955	955
Resultat efter finansiella poster	-427	-60	-207	-443
Soliditet (%)	70	71	70	70
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	897	897	897	897
Lån per kvm bostadsrättsyta	7 219	7 291	7 546	7 768

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	17 692 359	0	0	17 692 359
Upplåtelseavgift	3 353 363			3 353 363
Fond för yttre underhåll	1 572 981		109 800	1 682 781
Balkongfond	112 200		22 440	134 640
Balanserat resultat	-4 799 743	-60 366	-109 800	-4 969 909
Årets resultat	-60 366	60 366	-427 025	-427 025
Totalt	17 870 794	0	-404 585	17 466 209

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 969 909
avsättning till fond enligt underhållsplan	-109 800
årets förlust	-427 025
	-5 506 734

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 506 734
	-5 506 734

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	958 572	957 423
Övriga rörelseintäkter	2	15 942	17 880
Summa rörelseintäkter		974 514	975 303
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-724 890	-349 083
Driftskostnader	4	-225 226	-194 414
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-97 788	-134 168
Personalkostnader	6	-84 600	-92 053
Avskrivningar	7	-215 557	-208 856
Summa rörelsekostnader		-1 348 062	-978 575
Rörelseresultat		-373 548	-3 272
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 477	-57 095
Summa finansiella poster		-53 477	-57 095
Resultat efter finansiella poster		-427 025	-60 367
Årets resultat		-427 025	-60 366

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 722 160	24 937 717
Summa materiella anläggningstillgångar		24 722 160	24 937 717
Summa anläggningstillgångar		24 722 160	24 937 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		18 370	10 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 987	42 906
Summa kortfristiga fordringar		69 357	53 870
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		57 184	277 147
Summa kassa och bank		57 184	277 147
Summa omsättningstillgångar		126 541	331 017
SUMMA TILLGÅNGAR		24 848 701	25 268 734

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 045 722	21 045 722
Fond för yttre underhåll		1 682 781	1 572 981
Balkongfond		134 640	112 200
Summa bundet eget kapital		22 863 143	22 730 903
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 969 909	-4 799 743
Årets resultat		-427 025	-60 366
Summa ansamlad förlust		-5 396 934	-4 860 109
Summa eget kapital		17 466 209	17 870 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 059 666	7 130 460
Leverantörsskulder		74 260	43 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 566	223 682
Summa kortfristiga skulder		7 382 492	7 397 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 848 701	25 268 733

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt underhållsplan. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Trapphus	10
Fönster	15
Tvättstuga	10
Förbättring byggnad	10

Ovanstående ombyggnationer/förbättringar redovisas gemensamt som Ombyggnation i not 8.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	877 656	877 656
Hyror bostäder	79 716	78 567
Kabel-tv avgift	1 200	1 200
	958 572	957 423

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 488	13 232
Uthyrning andrahand	9 454	4 648
	15 942	17 880

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Reparation och underhåll	-395 157	-17 452
Markytor, trädgård	-18 338	-5 729
El	-30 906	-38 055
Värme	-162 977	-171 857
Vatten och avlopp	-49 457	-49 674
Sophämtning	-25 771	-29 630
Källsortering	-42 285	-36 686
	-724 891	-349 083

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-23 856	-23 780
Obl besiktning, OVK, hissbesiktning	-2 900	-2 723
Hisservice	-13 243	-6 980
Entrémattor	-4 308	-4 289
Övriga fastighetskostnader	-16 146	-34 226
Fastighetsförsäkring	-31 014	-7 884
Kabel-tv	-34 342	-28 956
Fastighetsskötsel	-32 940	-40 136
Fastighetsskatt	-47 157	-45 441
Bredband	-19 320	0
	-225 226	-194 415

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-16 949	-47 500
Rådgivning	-12 900	-14 494
Fastighetsförvaltning	-31 252	-49 273
Möteskostnader	0	-2 564
Bankkostnader	-13 464	-8 927
Föreningsavgift	-11 410	-11 410
Förändring revisionskostnad	0	-15 500
Advokat-/rättegångskostnader	-11 813	0
	-97 788	-149 668

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-66 800	-56 501
Lagstadgade sociala avgifter	-17 800	-35 552
	-84 600	-92 053

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-203 426	-203 426
Ombyggnad	-12 131	-5 430
	-215 557	-208 856

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	27 188 700	27 188 700
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	27 188 700	27 188 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 263 114	-2 059 688
Årets avskrivningar enligt plan	-203 426	-203 426
Utgående avskrivning enligt plan	-2 466 540	-2 263 114
Planenligt restvärde vid årets slut	24 722 160	24 925 586
Taxeringsvärde		
Byggnad	14 400 000	14 400 000
Mark	22 200 000	22 200 000
	36 600 000	36 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	36 600 000	36 600 000
Lokaler	0	0
	36 600 000	36 600 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 571 262	1 571 262
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 571 262	1 571 262
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 559 131	-1 553 701
Årets avskrivningar enligt plan	-12 131	-5 430
Utgående avskrivning enligt plan	-1 571 262	-1 559 131
Planenligt restvärde vid årets slut	0	12 131
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	24 722 160	24 925 586
Ombyggnad	0	12 131
	24 722 160	24 937 717

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB	0,71	2021-02-22	7 059 666	7 130 460
			7 059 666	7 130 460
Kortfristig del av långfristig skuld			114 680	114 680

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ränta omförhandlad fr.o.m 2021-02-22 till 0,41%, 1 år, Nordea Hypotek.
- Hissen reparerad i januari 2021 och fungerar nu bra.

Underskrifter

Stockholm

Olle Blohm
Ordförande

Linda Jansson

Lucas Wartin

Petter Stårnewall

Oskar Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor

Tomas Seidel
Revisor

