

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fogdevägen

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 2012 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Styrelsen

Sara Tunander	Ordförande
Staffan Johan Fladvad	Ledamot
Ingrid Maria Hallberg	Ledamot
Gunnar Peter Jörgensen	Ledamot
Anna Catharina Molin Peters	Ledamot
Sven Jimmy Anders Monell	Ledamot
Elin Sofi Sundqvist	Ledamot

Eva Ulrika Thorsson	Suppleant
Helena Sara Kristina Wik	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo-Eric Svensson	Ordinarie Extern	Sund Affärsbyrå AB
------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Mats Svensson
Birgitta Wannberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Krigsrådet 4	2006	Stockholms kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 5 flerbostadshus.

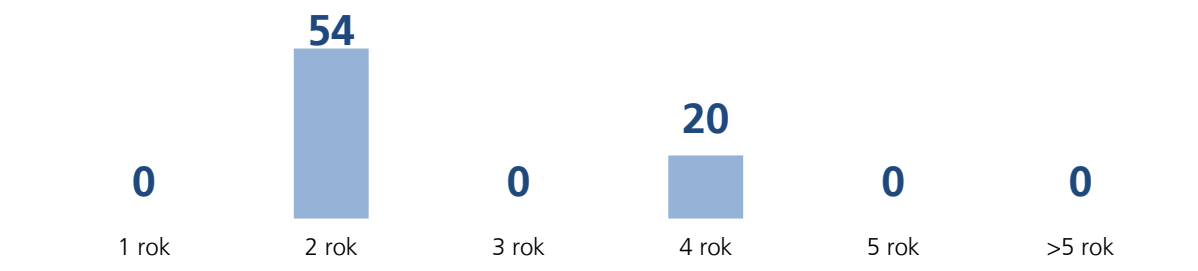
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 850 m², varav 4 850 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum
Tvättstuga

Kommentar

Finns i anslutning till Tvättstugan

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte frånluftsfläkt värmecentral	2021
Byte frånluftsfläktar städskrubbar	2021
Byte ställdon tappvarmvatten	2021
Översyn fönster, fönsterluckor	2021
Byte styrventil tappvarmvatten	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

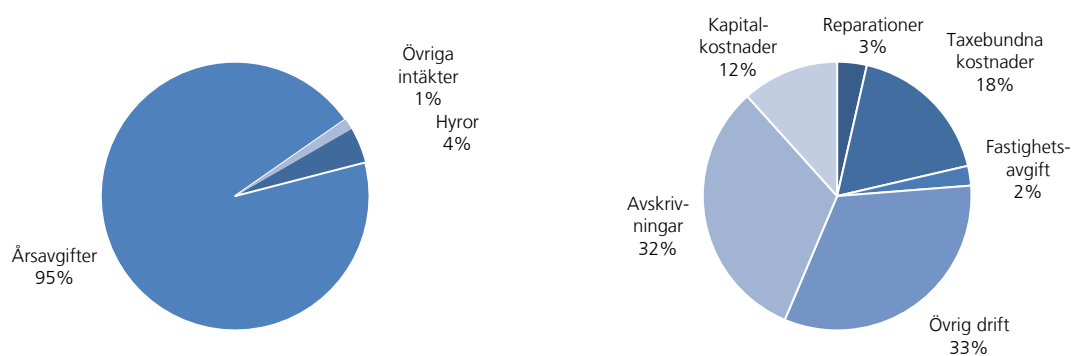
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Storholmen förvaltning
Trappstädning	Renvik Städ & Bygg
Ekonomisk förvaltning	SBC
Markskötsel	Etni

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 294 635	4 088 751
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 915 219	3 853 889
Finansiella intäkter	2 259	2 544
Minskning kortfristiga fordringar	3 767	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	101 266
	3 921 245	3 957 698
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 550 185	2 268 800
Finansiella kostnader	522 082	556 944
Ökning av kortfristiga fordringar	0	6 071
Minskning av långfristiga skulder	120 000	920 000
Minskning av kortfristiga skulder	98 869	0
	3 291 136	3 751 814
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 924 745	4 294 635
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	630 109	205 884

*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

- Vi har infört matavfallssortering under hösten 2020
- Vi har i oktober 2020 bytt ut alla cykelställ utanför husen 41-47 till cykelställ med möjlighet att låsa fast ramarna i
- Vi har bytt ut mattan i trapphusen på de ställen där det bildats bubblor
- Vi har haft två städdagar, i april och oktober
- Vi har påbörjat renovering av undercentral i hus 43
- En vattenskada i hus 39 har åtgärdats (två lgh berördes av detta)
- Bänkarna framför alla hus har målats om

Underhållsplanen har inte omfattat underhållsarbeten under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	762	762	793	801
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 870	7 895	8 085	8 103
Elkostnad/m ² totalyta	19	23	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	98	104	107	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	21	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	115	152	212
Soliditet (%)	72	72	71	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-593	-407	-399	-448
Nettoomsättning (tkr)	3 863	3 838	3 966	4 006

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 850 m² bostäder.

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	64 559 600	0	0	64 559 600
Upplåtelseavgifter	36 330 400	0	0	36 330 400
Fond för yttre underhåll	1 473 581	190 000	0	1 283 581
S:a bundet eget kapital	102 363 581	190 000	0	102 173 581
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 550 519	-190 000	-407 211	-1 953 309
Årets resultat	-592 689	-592 689	407 211	-407 211
S:a ansamlad förlust	-3 143 208	-782 689	0	-2 360 519
S:a eget kapital	99 220 373	-592 689	0	99 813 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-592 689
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 360 520
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
summa balanserat resultat	-3 143 209

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

16 500
-3 126 709

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	3 862 842	3 837 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 377	16 286
Summa rörelseintäkter		3 915 219	3 853 889
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 169 903	-1 965 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 489	-183 774
Personalkostnader	Not 6	-121 793	-119 422
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 437 900	-1 437 900
Summa rörelsekostnader		-3 988 085	-3 706 700
RÖRELSERESULTAT		-72 866	147 189
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 259	2 544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 082	-556 944
Summa finansiella poster		-519 823	-554 400
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-592 689	-407 211
ÅRETS RESULTAT		-592 689	-407 211

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	133 214 700	134 652 600
Summa materiella anläggningstillgångar	133 214 700	134 652 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	133 214 700	134 652 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	185	5 426
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 140 370	49 600
Summa kortfristiga fordringar	2 140 555	55 026
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 835 449	725 593
SBC klientmedel i SHB	0	3 569 042
Summa kassa och bank	2 835 449	4 294 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 976 004	4 349 661
SUMMA TILLGÅNGAR	138 190 704	139 002 261

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		100 890 000	100 890 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 473 581	1 283 581
Summa bundet eget kapital		102 363 581	102 173 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 550 519	-1 953 309
Årets resultat		-592 689	-407 211
Summa fritt eget kapital		-3 143 208	-2 360 519
SUMMA EGET KAPITAL		99 220 373	99 813 062
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 266 000	27 266 000
Summa långfristiga skulder		27 266 000	27 266 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 904 000	11 024 000
Leverantörsskulder		133 800	287 971
Skatteskulder		156 658	100 344
Övriga skulder		-250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	510 123	510 885
Summa kortfristiga skulder		11 704 331	11 923 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 190 704	139 002 261

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 693 999	3 693 999
Hyror parkering	157 350	132 100
Hyror förråd	11 400	11 400
Öresutjämning	93	104
	3 862 842	3 837 603

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	51 297	0
Övriga intäkter	1 080	16 286
	52 377	16 286

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 088	75 265
	Fastighetsskötsel beställning	70 140	42 708
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	123 305	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 344
	Snöröjning/sandning	68 751	165 014
	Städning entreprenad	117 962	117 300
	Städning enligt beställning	22 785	4 860
	Mattvätt/Hyrmattor	19 653	18 427
	Hissbesiktning	7 150	6 959
	Gemensamma utrymmen	58 846	258
	Gård	3 320	7 934
	Serviceavtal	79 658	73 676
	Förbrukningsmateriel	10 389	2 784
	Teleport/hissanläggning	7 724	7 126
	Brandskydd	2 564	9 863
		681 335	537 517
	Reparationer		
	Tvättstuga	344	7 264
	Entré/trapphus	19 897	0
	Lås	3 541	18 512
	VVS	0	75 986
	Ventilation	14 613	0
	Elinstallationer	11 292	9 259
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 775	3 150
	Hiss	12 501	0
	Fönster	7 389	0
	Mark/gård/utemiljö	0	25 000
	Garage/parkering	2 038	0
	Skador/klotter/skadegörelse	84 396	37 875
		161 786	177 046
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	16 500	0
		16 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	91 743	109 196
	Värme	477 301	504 506
	Vatten	128 364	102 647
	Sophämtning/renhållning	104 035	75 568
	Grovsopor	0	7 025
		801 443	798 942
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 825	44 278
	Tomträttsavgäld	281 600	281 600
	Bredband	75 668	75 308
		403 093	401 186
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 746	50 912
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 169 903	1 965 603

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 629	0
	Juridiska åtgärder	11 213	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	24 501	1 986
	Styrelseomkostnader	2 548	4 606
	Fritids- och trivselkostnader	7 366	11 459
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	113 136	106 942
	Förvaltningsarvoden övriga	21 733	22 671
	Administration	9 467	6 137
	Konsultarvode	37 536	12 848
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	0
		258 489	183 774
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Sociala kostnader	27 193	26 422
		121 793	119 422
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 437 900	1 437 900
		1 437 900	1 437 900

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 790 000	143 790 000
	Utgående anskaffningsvärde	143 790 000	143 790 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 137 400	-7 699 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 437 900	-1 437 900
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 575 300	-9 137 400
	Planenligt restvärde vid årets slut	133 214 700	134 652 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		104 000 000	104 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
		104 000 000	104 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	51 074	49 600
	Klientmedel hos SBC	2 089 296	0
		2 140 370	49 600
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 283 581	1 168 581
	Reservering enligt stadgar	190 000	190 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-75 000
	Vid årets slut	1 473 581	1 283 581

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,790 %	13 333 000	13 333 000	2022-03-25
Swedbank	1,260 %	13 933 000	13 933 000	2024-03-25
Swedbank	0,779 %	10 904 000	11 024 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		38 170 000	38 290 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 904 000	-11 024 000	
		27 266 000	27 266 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 570 000 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning	9 789	9 780
Arvoden	89 502	89 504
Sociala avgifter	28 122	28 122
Ränta	31 536	77 050
Avgifter och hyror	351 174	306 429
	510 123	510 885

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planeras under 2021 enligt underhållsplanen.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Sara Tunander
Ordförande

Staffan Johan Fladvad
Ledamot

Ingrid Maria Hallberg
Ledamot

Gunnar Peter Jörgensen
Ledamot

Anna Catharina Molin Peters
Ledamot

Sven Jimmy Anders Monell
Ledamot

Elin Sofi Sundqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Bo-Eric Svensson
Auktoriserad revisor