

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 195-2021043043414345-annualreport.pdf

Size: 253851 byte

Hash value SHA256:

6be7ed2e8a735012c8aeeeb11b750873ce4e3189929560ec245ad7d968c7d7c7

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

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

Signerat av 4:

DANIEL KRUMLINDE LUNDEVALL 19910319-1012

Signerat med BankID 2021-04-30 08:58 Ref: 4b2490ef-d7b7-4b9f-b2a2-100631418fec

KLARA BERGMAN 19900904-2186

Signerat med BankID 2021-04-30 11:20 Ref: 366e88b1-3e43-498c-a65a-1c8b7ff64634

ADRIAN ANTONIO MEZA NIEVES 19930319-2471

Signerat med BankID 2021-04-30 11:37 Ref: cce205c6-27c3-40b8-ab54-391eae7f3a09

Robert Jan Hasslund 19720904-0398

Signerat med BankID 2021-05-03 08:38 Ref: 190608ae-a4e3-4a40-96c8-8c2d5c06df8e

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 1 i Haninge, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-05-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Gaffelseglet 37 i Haninge har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Täckeråker 1:232	2018	Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019 och består av ett flerbostadshus i fyra våningar och takterrass. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 448 kvadratmeter (BOA).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	26	2	0	0

Föreningen har två extra förråd, som båda är uthyrda till medlemmar i föreningen.

Föreningen är momsregistrerad.

Byggnadernas tekniska status

Genomgång av byggnaden görs kontinuerligt av den tekniske förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaden och den yttre miljön.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsförvaltning - Ekströms Allservice AB
- Teknisk förvaltning - Ekströms Allservice AB
- Snöröjning/sandning - Ekströms Allservice AB
- Städning - Alcimax Service
- Värme - Vattenfall AB
- El - Vattenfall AB
- Hissavtal - Kone
- Sophämtning - SRV återvinning, Office Recycling Technology Sweden AB
- Vatten - Haninge Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byte av lås

Samtliga låshus i dörrar till föreningens gemensamma utrymmen (entréport, soprum, barnvagnsrum - totalt 8 dörrar) byttes under 2020 till lås med fallregel. I entrédörren byttes även elslutblecket ut till elslutbleck avsett för fallregel.

Våningsplan

Våningsplan justerades för att överensstämja med Lantmäteriet/Skatteverkets numrering av våningsplan. Av denna anledning justerades knappar i hissen och skyltar sattes upp på respektive våningsplan för att förtydliga.

Underhåll

Under året har normalt löpande underhåll och mindre förbättringar utförts.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsens målsättning är alltså att bedriva förvaltningen så att hittillsvarande avgiftsnivåer kan behållas i ett medellångt perspektiv.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har tre överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 och 55 vid dess slut.

Under 2020 har styrelsen medgivit fem förlängningar/upprättelser av en andrahandsupplåtelse. Vid årets slut var sex lägenheter upplåtna i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse i förekommande fall. Överlåtelse- och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Felix Malmberg Sandberg	Ledamot	ordförande (avgick 2021-03-23)
Daniel Krumlind Lundvall	Ledamot	ordförande
Adrian Nieves	Ledamot	
Klara Bergman	Ledamot	
Ida Carlsson	Suppleant	
Mattias Cederlöf	Suppleant	(avgick 2021-03-11)

Mandatperioden för styrelseledamöter och suppleanter är högst två år.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under 2020 avhållit 8 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande styrelsemöte.

Revisor

Robert Hasslund Auktoriserad revisor, ordinarie

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2020 valdes Jonathan Boman och Nannette Lundqvist att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 664 473 kronor efter avskrivningar. Styrelsens förhoppning är att ökade intäkter via avgiftshöjning och minskade utgifter för föreningens underhåll ska ge goda förutsättningar för en god ekonomi. Men detta är givetvis också beroende av att medlemmarna själva bidrar genom att sköta sopsortering, hjälpa till att hålla snyggt och prydligt runt huset och följa föreningens trivselregler så att inte utgifter ökar på grund av extra underhåll.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2021-04-01 med 11,5% och har varit oförändrade sedan dess.

Lån

Föreningen har tre lån hos SBAB om 22 132 744. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 429 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019
Nettoomsättning	1 189	771
Resultat efter finansiella poster	-664	-36 840
Soliditet (%)	68,8	69,1
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	796	464
Lån per kvmbostadsrättsyta (kr)	15 285	15 362

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	89 445 000	0	-2 382 463	-36 840 489	50 222 048
Disp av föreg års resultat			-36 840 489	36 840 489	0
Förändring under året		43 440	-43 440	-664 473	-664 473
Belopp vid årets utgång	89 445 000	43 440	-39 266 392	-664 473	49 557 575

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-39 266 392
årets förlust	-664 473
	-39 930 865
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	43 440
i ny räkning överföres	-39 974 305
	-39 930 865

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	2	1 188 543	771 101
Övriga rörelseintäkter	3	20 466	33 297
Summa rörelseintäkter		1 209 009	804 398
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-774 011	-167 460
Driftskostnader	5	-112 572	-332 289
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-104 983	-243 057
Personalkostnader	7	-31 081	0
Avskrivningar	8	-567 225	-378 150
Summa rörelsekostnader		-1 589 872	-1 120 956
Rörelseresultat		-380 863	-316 558
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-35 179 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 610	-1 343 972
Summa finansiella poster		-283 610	-36 523 931
Resultat efter finansiella poster		-664 473	-36 840 489
Årets resultat		-664 473	-36 840 489

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

71 841 593

72 408 818

Summa materiella anläggningstillgångar

71 841 593

72 408 818

Summa anläggningstillgångar

71 841 593

72 408 818

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

4 812

Övriga fordringar

5 190

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 231

2 553

Summa kortfristiga fordringar

8 421

7 365

Kassa och bank

Kassa och bank

142 537

294 449

Summa kassa och bank

142 537

294 449

Summa omsättningstillgångar

150 958

301 814

SUMMA TILLGÅNGAR

71 992 551

72 710 632

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		89 445 000	89 445 000
Fond för yttre underhåll		43 440	0
Summa bundet eget kapital		89 488 440	89 445 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-39 266 392	-2 382 463
Årets resultat		-664 473	-36 840 489
Summa ansamlad förlust		-39 930 865	-39 222 952
Summa eget kapital		49 557 575	50 222 048

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 132 744	22 244 248
Summa långfristiga skulder		22 132 744	22 244 248

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		83 499	31 778
Skatteskulder		17 600	17 600
Övriga skulder		3 590	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 543	194 958
Summa kortfristiga skulder		302 232	244 336

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 992 551 72 710 632

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

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.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
-----------	-----

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 152 660	672 385
Hyror förråd	1 800	0
El medlemmar	34 083	98 716
	1 188 543	771 101

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 957	27 906
Övriga ersättningar och intäkter	800	0
Uthyrning 2:a hand	10 709	1 900
	20 466	29 806

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-38 334	0
Markytor, trädgård	-4 796	0
El	-234 483	-68 488
Värme	-139 651	-98 972
Vatten och avlopp	-209 930	0
Sophämtning/renhållning	-146 817	0
	-774 011	-167 460

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-24 751	-57 278
Hisservice	-9 120	0
Övriga fastighetskostnader	-22 315	-30 554
Fastighetsförsäkring	-12 248	-7 659
F-skötsel	-44 138	-164 955
Förbrukningsmaterial	0	-71 843
	-112 572	-332 289

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	0	-17 600
Reklam och PR	0	-28 847
Representation	0	-3 920
Revisionsarvoden	-27 675	-30 000
Konsultarvoden	-14 030	-1 802
Fastighetsförvaltning	-48 252	0
Redovisningstjänster	-7 375	-42 563
Möteskostnader	-2 707	-20 400
Bankkostnader	-4 944	-1 325
Övriga externa kostnader	0	-96 600
	-104 983	-243 057

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	-23 650	0
Sociala avgifter	-7 431	0
	-31 081	0

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-567 225	-378 150
	-567 225	-378 150

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början byggnad	56 722 468	56 722 468
Vid årets början mark	16 064 500	16 064 500
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 786 968	72 786 968
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan		
Vid årets början	-378 150	0
Årets avskrivningar enligt plan	-567 225	-378 150
Utgående avskrivning enligt plan	-945 375	-378 150
Planenligt restvärde vid årets slut	71 841 593	72 408 818
Taxeringsvärde		
Byggnad	21 800 000	0
Mark	3 982 000	4 400 000
	25 782 000	4 400 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	25 782 000	4 400 000
Lokaler	0	0
	25 782 000	4 400 000

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	71 841 593	72 408 818
	71 841 593	72 408 818

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	0,88	2021-06-24	7 377 582	7 414 750
SBAB	1,28	2022-05-10	7 377 581	7 414 749
SBAB	1,44	2024-05-10	7 377 581	7 414 749
			22 132 744	22 244 248
Kortfristig del av långfristig skuld			7 377 582	

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 300 000	22 300 000
	22 300 000	22 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Garantibesiktning:

En 2 års garantibesiktning skall utföras 2021-03-29 - 2021-04-01 av Consoli Consulting.

Garantibesiktningen innefattade lägenheter, gemensamma utrymmen, hiss, tak, fasad, ventilation, mark och el.

Underskrifter

Stockholm

Daniel Krumlinde Lundvall
Ordförande

Adrian Nieves

Klara Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund
Auktoriserad revisor