

## 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: 196-2021050531431418-annualreport.pdf

Storlek: 243337 byte

Hashvärde SHA256:

05a579f638e9ba63c1969bdf8fba1b3015d067a27b92904d12b651efdf08d334

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.  
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 6:

Leo Jamil Schinkler

Signerat med BankID 2021-05-05 09:38 Ref: 840e5747-5315-46fa-be6d-e39557149303

JOHAN FRISK

Signerat med BankID 2021-05-05 12:49 Ref: 7eb6d721-7da0-45ac-8e39-4c742db2ac2e

Arthur Svedberg

Signerat med BankID 2021-05-05 13:30 Ref: 50768cea-e5f8-4a47-8bcd-8bfc4dec385a

KRISTOFFER ERIKSSON

Signerat med BankID 2021-05-05 15:58 Ref: 3928be6b-4e67-4d2c-9f18-0857563f93e3

ELIN EINARSSON

Signerat med BankID 2021-05-05 20:05 Ref: 7071aeea-02b4-47c8-9da7-ebde936bd72e

Robert Jan Hasslund

Signerat med BankID 2021-05-05 21:30 Ref: 6ae2e338-65c9-41cf-bf61-4e19b42178d4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i februari 2017. Den nya styrelsen tog över från Bolite 2020-05-20. 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 35 i Haninge har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haninge Täckeråker 1:231	2017	Haninge

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 448 kvadratmeter.

### 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 äger ingen parkering, detta gör Haninge Kommun. Vissa lägenheter har tillhörande förråd.

Föreningen är momsregistrerad.

## Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

## Övriga avtal

- Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning - Ekströms Allservice Fastighetsskötsel AB
- Trappstädning - Alcimax Service
- Fjärrvärme - Vattenfall Aktiebolag
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Sophämtning av källsortering - Office Recycling Technology AB
- Hushållssopor - SRV Återvinning
- Elleverans - Vattenfall Aktiebolag
- Värme - Vattenfall Aktiebolag
- Vatten - Haninge Kommun

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Återbetalning av fakturor från Bolite, som felaktigt debiterats föreningen.

Fått tillbaka pengar från Bolite för elavgift.

Nytt avtal med Office Recycling - höjning av hämtning och storlek på wellpappkärl pga problem i soprummet.

## Medlemsinformation

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 och 51 vid dess slut.

Vid årets slut var en lägenhet upplåten 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.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

## Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Elin Einarsson	Ledamot	ordförande
Kristoffer Eriksson	Ledamot	
Johan Frisk	Ledamot	
Arthur Svedberg	Ledamot	
Leo Schinkler	Ledamot	
Therese Johansson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

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

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Robert Hasslund                      Auktoriserad revisor, ordinarie

## Valberedning

Vid ordinarie stämman 2020 valdes Frida Gustafsson och Inga Fedcuk att utgöra valberedning.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11.

## Föreningens ekonomi

### *Årets resultat*

Årets resultat visar ett underskott om 1 028 926 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsrëntorna, 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 var oförändrade under 2020-01-01 till 2020-12-31. En avgiftshöjning har gjorts i januari 2021.

### *Lån*

Föreningen har tre lån hos SBAB om 22 132 744 kr. 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 erlägga 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 178	770
Resultat efter finansiella poster	-1 029	-34 196
Soliditet (%)	68,8	69,2

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	87 030 000	0	-2 281 199	-34 196 374	<b>50 552 427</b>
Disp av föreg års resultat			-34 196 374	34 196 374	<b>0</b>
Förändring under året		43 440	-43 440	-1 028 926	<b>-1 028 926</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 030 000</b>	<b>43 440</b>	<b>-36 521 013</b>	<b>-1 028 926</b>	<b>49 523 501</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-36 521 013
årets förlust	-1 028 926
	<b>-37 549 939</b>

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	-43 440
i ny räkning överföres	-37 506 499
	<b>-37 549 939</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 178 457	769 791
Övriga rörelseintäkter	3	169 370	724 196
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 347 827</b>	<b>1 493 987</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-989 495	-513 051
Driftskostnader	5	-395 221	-257 383
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-103 324	-196 163
Personalkostnader	7	-31 081	0
Avskrivningar	8	-566 313	-377 543
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 085 434</b>	<b>-1 344 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-737 607</b>	<b>149 847</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-33 023 827
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 319	-1 322 394
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-291 319</b>	<b>-34 346 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 028 926</b>	<b>-34 196 374</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 028 926</b>	<b>-34 196 374</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	71 752 022	72 318 335
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 752 022</b>	<b>72 318 335</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 752 022</b>	<b>72 318 335</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		160 683	0
Övriga fordringar		5 720	300 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 355	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>169 758</b>	<b>300 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 158	399 209
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 158</b>	<b>399 209</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>182 916</b>	<b>699 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 934 938</b>	<b>73 017 544</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		87 030 000	87 030 000
Fond för yttre underhåll		43 440	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>87 073 440</b>	<b>87 030 000</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-36 521 013	-2 281 200
Årets resultat		-1 028 926	-34 196 374
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-37 549 939</b>	<b>-36 477 574</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 523 501</b>	<b>50 552 426</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 132 744	22 244 248
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 132 744</b>	<b>22 244 248</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		61 489	20 564
Skatteskulder		17 600	17 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 604	182 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>278 693</b>	<b>220 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 934 938</b>	<b>73 017 544</b>



## 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
Tillägg el	25 797	97 406
	<b>1 178 457</b>	<b>769 791</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 032	31 861
Övriga ersättningar och intäkter	161 388	689 500
Ersättning uthyrning 2:a hand	950	2 850
	<b>169 370</b>	<b>724 211</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-147 983	-23 323
Markytor, trädgård	-1 555	0
El	-341 083	-399 124
Värme	-152 182	-90 604
Vatten och avlopp	-209 930	0
Sophämtning/renhållning	-42 740	0
Källsortering	-94 022	0
	<b>-989 495</b>	<b>-513 051</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-24 751	-90 454
Hisservice	-9 120	0
Beiktning hiss	-1 535	0
Övriga fastighetskostnader	-305 518	-12 273
Fastighetsförsäkring	-10 066	-12 565
F-skötsel	-44 231	-142 091
	<b>-395 221</b>	<b>-257 383</b>

## Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	0	-17 600
Revisionsarvoden	-30 675	-30 000
Konsultarvoden	-9 200	0
Fastighetsförvaltning	-48 252	0
Representation, ej avdragsgill	-2 963	-3 920
Bankkostnader	-4 859	-1 378
Redovisningstjänster	-7 375	-42 125
Förbrukningsinventarier	0	-71 784
Reklam och PR	0	-14 423
Övriga externa kostnader	0	-14 933
	<b>-103 324</b>	<b>-196 163</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-23 650	0
Sociala avgifter	-7 431	0
	<b>-31 081</b>	<b>0</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-566 313	-377 543
	<b>-566 313</b>	<b>-377 543</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	72 695 878	72 695 878
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>72 695 878</b>	<b>72 695 878</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-377 543	0
Årets avskrivningar enligt plan	-566 313	-377 543
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-943 856</b>	<b>-377 543</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>71 752 022</b>	<b>72 318 335</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	21 800 000	0
Mark	3 982 000	0
	<b>25 782 000</b>	<b>0</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	25 782 000	0
Lokaler	0	0
	<b>25 782 000</b>	<b>0</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	71 752 022	72 318 335
	<b>71 752 022</b>	<b>72 318 335</b>

### 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 30089219	1,08	2021-06-24	7 377 582	7 414 750
SBAB 30089286	1,28	2022-05-10	7 377 581	7 414 749
SBAB 30089367	1,44	2024-05-10	7 377 581	7 414 749
			<b>22 132 744</b>	<b>22 244 248</b>

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
	<b>22 300 000</b>	<b>22 300 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Garantibesiktning har gjorts 2021-04-22.

Årsavgifterna har höjts med 10%.

## Underskrifter

Stockholm

Elin Einarsson

Kristoffer Eriksson

Johan Frisk

Arthur Svedberg

Leo Schinkler

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Hasslund  
Auktoriserad revisor