

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Turmalinen 2

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 2017 och 2037.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 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

Carl Andreas Nerelius	Ordförande
Johan Kristian Lusth	Kassör
Eva Malin Brinkler	Ledamot
Björn Göran Nalle Pahlsson	Ledamot
Anna Charlotta Wallgren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Malin Brinkler och Björn Göran Nalle Pahlsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Alexandra Sofia Salomonsson Huvudansvarig revisor KPMG

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Turmalinen 2	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 433 m², varav 5 280 m² utgör lägenhetsyta och 153 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Under mars 2019 utfördes en större renovering/upprustning av föreningens lekplatsområde och innegård. En ny kombinerad lekställning/rutschkana har etablerats samt även en gungställning. En utegrill murades upp på innergården. Dessutom renoverades/ommalades föreningens sopskåp.	2019 - 2020
Under våren 2017 renoverades, samt målades samtliga trappuppgångar i fastigheten.	2017
En total ometablering och nyplantering av samtliga rabatter på föreningens mark utförs under hösten 2016.	2016
Byte av samtliga fönster i fastigheten utförs. Samt en total fasadrenovering görs, där dålig puts knackas ner och fasaden putsas- och slammas om. I samband med detta utförs även en tilläggsisolering av vindar.	2015
Planerat underhåll	År
Byte maskinpark tvättstuga	2021
Stamspolning	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk/teknisk/fastighetsförvaltning SBC

Föreningens ekonomi

Kommentar årets resultat

Under verksamhetsåret 2020 kan det nämnas att totala förvaltningskostnader har sjunkit som en effekt av förvaltarbytet. Även räntekostnader avseende föreningens lån har sjunkit under 2020, dels i relation till att lån har bundits om till lägre räntesats och dels att totalt lånebelopp har sänkts i relation till extraamortering. Det kan slutligen konstateras att kostnader samt intäkter för 2020 ligger i linje med föreningens långsiktiga ekonomiska plan och budget.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har för avsikt att, i takt med att ytterligare hyresgäster flyttar ut, sälja av hyresrättsbeståndet och amortera ner föreningens lån samt finansiera poster i underhållsplanen. En grovt schabloniserad uträkning av marknadsvärdet av hyresrättsbeståndet är:

Total kvadratmeteryta för samtliga kvarvarande 10 hyresrätter: **608 kvm**.

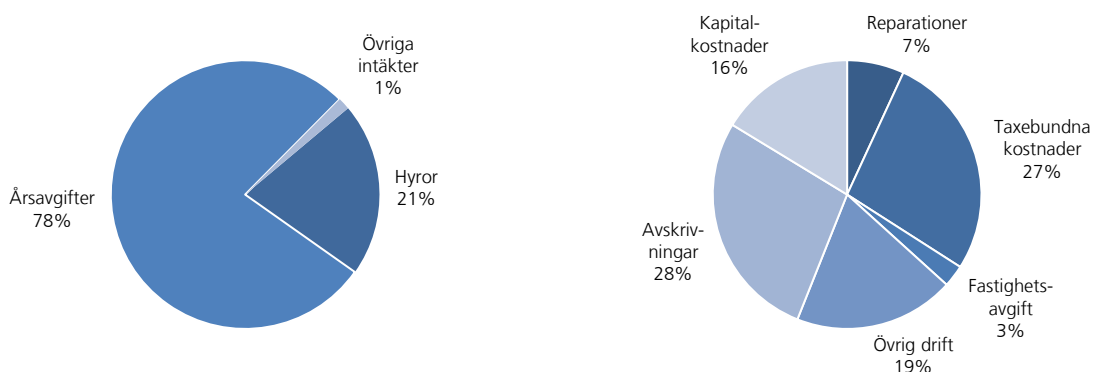
Snittpris/kvm vid försäljning av bostadsrätt (baserat på statistik från Hemnet avseende prisutveckling i Solberga de senaste 36 månaderna, beräknat från 2021-02-22): **47,300 kr/kvm**

Vilket ger uppskattat marknadsvärde på hyresrättsbeståndet till **28 758 400 kr**

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 857 974	7 648 434
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 989 507	4 010 157
Finansiella intäkter	9 145	7 277
Medlemsinsatser	2 360 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	295 677	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0	32 963
	6 654 329	4 050 397
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 519 917	2 613 570
Finansiella kostnader	733 504	880 938
Ökning av materiella anläggningstillgångar	208 392	285 721
Ökning av kortfristiga fordringar	51 058	0
Minskning av långfristiga skulder	2 675 137	4 735 613
Minskning av kortfristiga skulder	0	325 014
	6 188 008	8 840 856
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 324 295	2 857 974
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	466 321	4 790 460

*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

Vid årsskiftet 2019/2020 bytte föreningen ekonomisk, teknisk samt fastighetsförvaltning från Storholmen till SBC. Syftet med detta var att genom ett bättre avtal minska förvaltningskostnaderna, vilket även kan konstateras ha uppnåtts vid bokslut.

Under 2020 har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt och överlåtits på marknaden. Inkommande kapitaltillskott har bland annat använts för att amortera ner ett av föreningens lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st
Överlåtelse under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	679	668	668
Hyror/m ² hyresrättsyta	774	916	942	976
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 666	12 259	13 309	13 404
Elkostnad/m ² totalyta	15	15		
Värmekostnad/m ² totalyta	169	177		
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	20		
Driftkostnad/m ² totalyta			240	275
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	162	166	173
Soliditet (%)	47	45	43	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-499	-681	-682	-674
Nettoomsättning (tkr)	3 932	4 005	4 328	3 998

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 280 m² bostäder och 153 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	43 244 829	568 490	0	42 676 339
Upplåtelseavgifter	13 124 102	1 791 510	0	11 332 592
Fond för yttre underhåll	3 864 661	203 000	0	3 661 661
S:a bundet eget kapital	60 233 592	2 563 000	0	57 670 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 153 904	-203 000	-680 763	-11 270 141
Årets resultat	-499 219	-499 219	680 763	-680 764
S:a ansamlad förlust	-12 653 123	-702 219	0	-11 950 904
S:a eget kapital	47 580 469	1 860 781	0	45 719 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-499 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 950 904
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 000
summa balanserat resultat	-12 653 123

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-12 653 123
----------------------------------	--------------------

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	3 931 962	4 005 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 545	4 785
Summa rörelseintäkter		3 989 507	4 010 157
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 043 463	-2 190 057
Övriga externa kostnader	Not 5	-384 722	-331 848
Personalkostnader	Not 6	-91 733	-91 665
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 244 451	-1 203 690
Summa rörelsekostnader		-3 764 368	-3 817 260
RÖRELSERESULTAT		225 139	192 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		9 145	7 277
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 504	-880 938
Summa finansiella poster		-724 359	-873 660
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-499 219	-680 764
ÅRETS RESULTAT		-499 219	-680 764

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	98 271 313	99 307 372
Summa materiella anläggningstillgångar	98 271 313	99 307 372
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 271 313	99 307 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 427	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 720 349	9 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	108 240	63 372
Summa kortfristiga fordringar	1 832 016	72 411
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 615 748	2 857 974
Summa kassa och bank	1 615 748	2 857 974
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 447 764	2 930 385
SUMMA TILLGÅNGAR	101 719 077	102 237 757

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 368 931	54 008 931
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 864 661	3 661 661
Summa bundet eget kapital		60 233 592	57 670 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 153 904	-11 270 141
Årets resultat		-499 219	-680 764
Summa fritt eget kapital		-12 653 123	-11 950 904
SUMMA EGET KAPITAL		47 580 469	45 719 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	36 265 078	13 125 000
Summa långfristiga skulder		36 265 078	13 125 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	16 360 920	42 176 135
Leverantörsskulder		163 200	403 647
Skatteskulder		8 323	4 267
Övriga skulder		678 263	430 628
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	662 825	378 392
Summa kortfristiga skulder		17 873 531	43 393 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 719 077	102 237 757

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	111 år	111 år
Stomkomplett. för.	5-10 år	5-10 år
Stomkomplett. medl.	5 år	5 år
Värmesystem	40 år	40 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Sekundärbyggnader	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 097 239	3 074 964
Årsavgifter - bortfall	0	-13 514
Avsättning inre fond	868	0
Hyror bostäder	697 158	783 122
Hysesbortfall	0	-250
Hyror lokaler	16 662	61 512
Hyror parkering	76 670	76 920
Hyror förråd	43 007	0
Elintäkter	360	360
Överlåtelse	0	3 489
Pantsättning	0	7 855
Fakturerade kostnader	0	10 909
Öresutjämning	-2	5
	3 931 962	4 005 372

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	43 558	0
	Försäkringsersättning	13 147	0
	Övriga intäkter	840	4 785
		57 545	4 785

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 738	55 620
	Fastighetsskötsel beställning	48 348	159 153
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	10 325
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 175	0
	Snöröjning/sandning	0	57 563
	Städning entreprenad	52 206	54 535
	Städning enligt beställning	11 575	11 563
	Myndighetstillsyn	0	10 000
	Bevakning	0	3 321
	Gemensamma utrymmen	73	0
	Gård	11 750	0
	Serviceavtal	7 375	22 375
	Förbrukningsmateriel	1 835	13 868
	Störningsjour och larm	2 620	0
	Brandskydd	11 863	0
		202 557	398 322
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	57 024	50 708
	Tvättstuga	32 975	0
	Lås	15 892	3 989
	Installationer	0	-40
	VVS	29 828	16 200
	Värmeanläggning/undercentral	17 629	0
	Ventilation	88 630	0
	Elinstallationer	14 849	70 635
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 381	0
	Fönster	5 671	7 206
	Mark/gård/utemiljö	35 863	3 224
	Skador/klotter/skadegörelse	7 285	3 706
	Vattenskada	0	4 335
		309 027	159 963
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	9 981
	Värmeanläggning	0	107 001
	Fönster	0	5 793
		0	122 775
	Taxebundna kostnader		
	El	79 286	80 575
	Värme	918 078	964 159
	Vatten	138 102	110 437
	Sophämtning/renhållning	67 408	66 736
	Grovsopor	19 153	0
		1 222 027	1 221 907
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	127 731	118 603
	Kabel-TV	27 029	0
	Bredband	37 770	55 221
		192 530	173 824
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 322	113 266
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 043 463	2 190 057

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 125	500
	Tele- och datakommunikation	3 896	161
	Juridiska åtgärder	12 033	26 938
	Inkassering avgift/hyra	1 350	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 250	24 750
	Föreningskostnader	19 592	0
	Förvaltningsarvode	209 558	169 834
	Förvaltningsarvoden övriga	6 625	93 526
	Administration	14 114	7 379
	Konsultarvode	106 178	4 488
	Övriga driftskostnader	0	4 273
		384 722	331 848
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	69 750
	Sociala kostnader	21 983	21 915
		91 733	91 665
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	483 488	481 718
	Fasader/balkonger K3	423 280	423 280
	Stomkomplettering förening K3	108 299	108 299
	Stomkomplettering medlem K3	10 420	0
	Stamledningar VA K3	175 180	175 180
	Värmesystem K3	15 213	15 213
	Sekundärbyggnader K3	28 572	0
		1 244 451	1 203 690

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	109 119 928	109 119 928
	Nyanskaffningar	208 392	0
	Utgående anskaffningsvärde	109 328 320	109 119 928
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 812 556	-8 608 866
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 244 451	-1 203 690
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 057 007	-9 812 556
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 271 313	99 307 372
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	31 590 535	31 590 535
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 218 000	53 218 000
	Taxeringsvärde mark	55 368 000	55 368 000
		108 586 000	108 586 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	108 000 000	108 000 000
	Lokaler	586 000	586 000
		108 586 000	108 586 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar 1	2 600	2 600
	Skattekonto	9 202	6 439
	Klientmedel hos SBC	1 708 547	0
		1 720 349	9 039
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	108 240	50 416
	Kabel-TV	0	5 402
	Övrigt	0	7 554
		108 240	63 372
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 661 661	3 458 661
	Reservering enligt stadgar	203 000	203 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 864 661	3 661 661

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,890 %	11 945 039	11 945 039	2022-06-13
SBAB	0,870 %	11 945 039	11 945 039	2023-05-09
SBAB	0,580 %	15 985 920	15 985 920	2021-06-14
SBAB	0,000 %	0	2 300 137	avslutat
SBAB	2,500 %	12 750 000	13 125 000	2024-09-13
Summa skulder till kreditinstitut		52 625 998	55 301 135	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 360 920	-42 176 135	
		36 265 078	13 125 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 750 998 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Värme	119 045	0
Arvoden	38 800	40 000
Sociala avgifter	12 191	12 500
Ränta	88 613	98 656
Avgifter och hyror	311 021	83 615
Övrigt	0	143 621
SBAB	93 155	0
	662 825	378 392

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer två poster ur underhållsplanen att aktiveras, byte av maskinpark i tvättstugan samt stamspolning. Dessa åtgärder kommer att bekostas med kapital härstammande överlåtelse av ombildad bostadsrätt.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2021

Carl Andreas Nerelius
Ordförande

Johan Kristian Lusth
Kassör

Eva Malin Brinkler
Ledamot

Björn Göran Nalle Pahlsson
Ledamot

Anna Charlotta Wallgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
KPMG AB

Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor