

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen S:ta Anna
702002-2831

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se www.staanna.se) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171kvm, varav 5 216 kvm utgör lägenhetsyta. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 4 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st
2 rok, 5 st
3 rok, 7 st
4 rok, 6 st
5 rok, 7 st
6 rok, 4 st
7 rok, 2 st
8 rok, 1 st

Lokaler, 4 st

Garageplatser, 22 st

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2024.

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida: www.staanna.se

Förvaltning

Teknisk förvaltning, Styrelsen/Jourmontör

Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKF AB

Styrelsen

Gundars Rasmanis, Ledamot
Lars Svensson, Ledamot
Maria Svedenström, Ledamot
Patric Öhman, Ledamot
Axel Östergren, Ordförande

Ebba Tegnér, Suppleant
Kjell Slytå, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Lars Svensson, Gundaris Rasmanis, Patric Öhman, Ebba Tegnér, Kjell Slytå.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden förutom årsstämman.

Styrelsearbete

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras kontinuerligt. Identifierade behov behandlas och utvärderas. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över. Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten nu är i gott skick och att några stora arbeten inte behöver genomföras under de närmaste åren (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida). Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommitén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete.

Revisorer

Sylvia Ceamanos, Ordinarie Extern
Thomas Halvorsen Ordinarie Intern

Valberedning

Jan-Erik Bengtsson (sammankallande) samt Ulf Norlén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 22 medlemmar. Extra stämma hölls 2019-06-10.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1377 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler. Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (534 195 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	56	55
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-1	-9
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	57	56

Medlemslägenheter: 35 st.

Medlemslokaler: 4 st.

Överlåtelser under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stadgar uppdaterades under året med beslut på ordinarie årsstämma samt extrastämma i juni.

Förutom löpande frågor ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Det goda ränteläget samt styrelsens ständiga översyn av kostnaderna medförde att avgifterna efter att hållits oförändrade under lång tid kunde sänkas för 2019. Styrelsens bedömning är att det låga ränteläget fortsätter även under 2020 och flera år framöver. Omplacering av lån har resulterat i ytterligare förbättrade lånevillkor.

Sammantaget har styrelsen därför beslutat sänka avgifterna med ytterligare 5% för 2020. Under året har amortering skett enligt föreningens finansiella plan med 0,5 M\$ek.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	3 882 048	4 066 287	4 053 701	3 993 087
Resultat efter finansiella poster	937 134	-156 397	1 171 249	328 113
Soliditet, %	14	11	11	7

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 379 240		2 003 587	-1 178 030	-156 397
Disposition av fg års resultat			-257 600	101 203	156 397
Årets resultat					937 134
Vid årets slut	2 379 240		1 745 987	-1 076 827	937 134

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 076 827
årets resultat	937 134
Totalt	-139 693
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	542 400
Lyft ur fond för yttre underhåll	-60 000
balanseras i ny räkning	-622 093
Summa	-139 693

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 882 048	4 066 287
Övriga rörelseintäkter		36 791	27 438
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>3 918 839</u>	<u>4 093 725</u>
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-2 285 558	-3 644 159
Övriga externa kostnader	4	-177 042	-144 721
Personalkostnader	5	-62 526	-64 224
Avskrivningar	6	-272 770	-229 615
Summa rörelsekostnader		<u>-2 797 896</u>	<u>-4 082 719</u>
Rörelseresultat		<u>1 120 943</u>	<u>11 006</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	1 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 939	-168 406
Summa finansiella poster		<u>-183 809</u>	<u>-167 403</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>937 134</u>	<u>-156 397</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>937 134</u>	<u>-156 397</u>
Årets resultat		<u>937 134</u>	<u>-156 397</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 048 625	24 308 167
Inventarier, verktyg och installationer		3 145	16 372
Summa materiella anläggningstillgångar		24 051 770	24 324 539
Summa anläggningstillgångar		24 051 770	24 324 539
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		807 384	849 478
Övriga fordringar		14 852	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	189 322	233 224
Summa kortfristiga fordringar		1 011 558	1 082 702
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 544 032	2 275 049
Summa kassa och bank		2 544 032	2 275 049
Summa omsättningstillgångar		3 555 590	3 357 751
SUMMA TILLGÅNGAR		27 607 360	27 682 290

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter, medlemsinsatser och yttre fond		4 125 227	4 382 827
Summa bundet eget kapital		4 125 227	4 382 827
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 076 827	-1 178 030
Årets resultat		937 134	-156 397
Summa fritt eget kapital		-139 693	-1 334 427
Summa eget kapital		3 985 534	3 048 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 000 000	22 501 497
Summa långfristiga skulder		22 000 000	22 501 497
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		6 385	13 357
Leverantörsskulder		281 637	473 048
Skatteskulder		-	201 950
Övriga skulder		116 457	177 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 217 347	1 266 548
Summa kortfristiga skulder		1 621 826	2 132 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 607 360	27 682 290

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	937 134	-156 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>272 770</u>	<u>229 614</u>
	1 209 904	73 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 209 904	73 217
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	71 144	-2 363
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-510 567</u>	<u>42 228</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	770 481	113 082
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-501 497</u>	<u>-498 503</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-501 497	-498 503
Årets kassaflöde	268 984	-385 421
Likvida medel vid årets början	2 275 048	2 660 470
Likvida medel vid årets slut	2 544 032	2 275 049

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Årsavgifter, bostäder	1 955 888	2 058 828
Årsavgifter, lokaler	1 257 207	1 323 376
Hysesintäkter	461 030	446 322
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning	207 923	237 777
Summa	3 882 048	4 066 303

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städkostnader	91 591	97 002
Sotning	4 219	
Reparationer hiss	34 198	159 934
Besiktning hiss		5 454
Underhåll fastigheter	192 945	1 410 310
Underhåll ventilation	77 878	
Underhåll tvättstuga	11 397	2 668
Trädgårdskostnader	20 548	
Övriga driftskostnader	46 489	129 742
El fastighet	137 677	153 613
Uppvärmning	826 082	842 285
Vatten	72 045	78 672
Sophämtning	42 755	61 141
Fastighetsförsäkring	162 710	126 526
Inkasso/KFM-kostnader	415	240
Bredband	11 781	5 568
Kabel-TV	18 635	26 210
Fastighetsskatt	534 193	544 794
Summa	2 285 558	3 644 159

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokalhyra	3 500	3 500
Programvaror		320
Förbrukningsmaterial		798
Kontorsmaterial	4 108	
Fast telefoni		1 205
Datakommunikation	6 934	5 265
Revision, extern	24 134	22 134
Byggteknisk förvaltning	7 500	14 520
Ekonomisk förvaltning	64 840	69 568
Övriga förvaltningskostnader	25 864	11 155
Konsultarvoden	12 500	
Bankavgifter	2 250	1 950
Övriga främmande tjänster	4 335	8 391
Föreningsverksamhet	15 282	
Medlemsavgifter	5 005	4 941
Övriga externa kostnader	790	977
Summa	177 042	144 724

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar	55 200	55 200
Summa	55 200	55 200
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	7 326	9 024
Totalt	62 526	64 224

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	259 542	216 387
Inventarier, verktyg och installationer	13 228	13 228
Summa	272 770	229 615

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	<u>31 502 186</u>	<u>31 502 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 194 019	-6 977 632
-Årets avskrivning enligt plan	-259 542	-216 387
	<u>-7 453 561</u>	<u>-7 194 019</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 048 625	24 308 167
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	5 547 873	5 547 873
Taxeringsvärde byggnader:	79 800 000	79 000 000
Taxeringsvärde mark:	158 800 000	101 800 000
Vid årets slut	<u>244 147 873</u>	<u>186 347 873</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Värmedebitering lokaler	59 610	64 303
Fastighetsförsäkring	129 712	162 710
Kabel-TV/Bredband		6 211
	<u>189 322</u>	<u>233 224</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2019-12-31	2018-12-31
SEB 37113913	0,77%	2018-12-28		1 497
SEB 39408352	0,87%	2023-11-28	5 000 000	5 000 000
SEB 40534423	0,87%	2023-11-28	2 500 000	3 000 000
Nordea 79071	0,815%	2020-11-30	8 000 000	8 000 000
Nordea 81718	0,848%	2020-12-28	6 500 000	6 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 000 000	22 501 497
Varav Långfristig del			22 000 000	22 501 497
Summa			22 000 000	22 501 497

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	14 500 000	7 500 000	-	22 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	6 720	4 025
Årsavgifter och hyror	1 041 144	1 101 991
El	11 087	12 034
Värme	108 896	110 677
Övriga driftkostnader		7 821
Extern revisor	27 000	30 000
Övriga förvaltningskostnader	22 500	
	<u>1 217 347</u>	<u>1 266 548</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	31 500 000	31 500 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hissen Tegnergatan 29 behöver renoveras.
Slutjustering av nya värmesystemet kommer att ske under januari-februari 2020.

Underskrifter

Stockholm den / 2020

Gundars Rasmanis
Ledamot

Lars Svensson
Ledamot

Patric Öhman
Ledamot

Axel Östergren
Ledamot

Maria Svedenström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor, extern

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma