

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Henriksdalsporten

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 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 bostadslägenheter för permanent boende och nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtklubben samfällighetsföreningen. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensam gård, lekplats, trädgårdsmöbler m.m.

Styrelsen

Milot Dragusha	Ordförande
Lars Andrén	Ledamot
Max Niclas Attergren	Ledamot
Erica Elisabet Dragon	Ledamot
Arda Sarper Eken	Suppleant
Karin Margareta Holmgren	Suppleant
Marc Florent van den Bossche	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Knut Heilborn

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Stefan Nordgren

Sammanställande

Åsa Sellén

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtklubben 4	2012	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

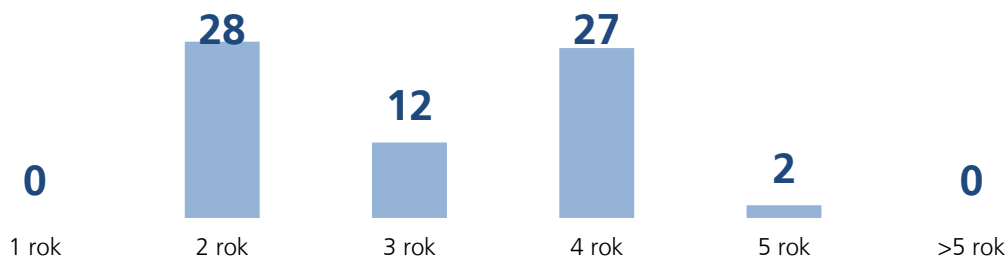
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 312 m², varav 5 387 m² utgör lägenhetsyta och 925 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelförråd	4 st
Tvättstuga	2 st
Föreningslokal och övernattningsrum	1 st
Barnvagnsförråd	4 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Mindre fasadslätt har putsats	2020
Stamspolning	2020

Planerat underhåll	År
OVK	2021
Målning av trapphus	2022
Byta av lampor	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	NKG Fastighetservice
Fastighetskötsel	NKG Fastighetservice
Lokalvård/städning	KEAB-gruppen
Markskötsel	Föreningen sköter själv
Snöröjning	Plektra Mark Trädgård AB
Hissavtal	Kone
Kabel-TV/Bredband	Bredbandsbolaget
EL/Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Suez
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Portmattor	Carpeting i Sthlm AB
Mätning av vatten	Minol Mätteknik AB
Portunderhåll	UNA portservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Bredband	Telenor
Elnät	Ellevio
E-postserver	Binero
Bank	SEB

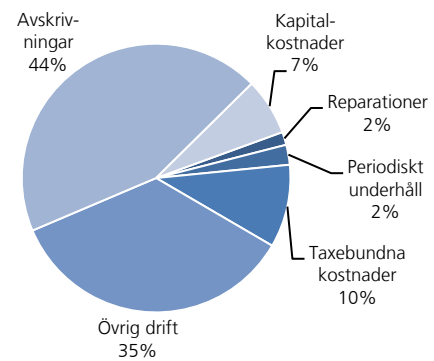
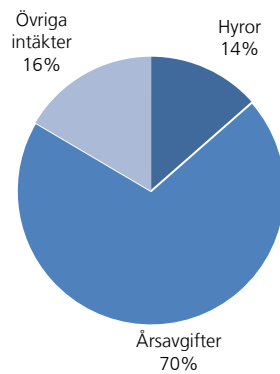
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 137 820	2 586 501
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 767 438	4 539 224
Finansiella intäkter	327	500
	4 767 765	4 539 724
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 403 212	3 785 444
Finansiella kostnader	469 006	125 913
Ökning av materiella anläggningstillgångar	94 041	64 529
Ökning av kortfristiga fordringar	42 588	3 653
Minskning av kortfristiga skulder	812 392	8 867
	4 821 239	3 988 405
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 084 347	3 137 820
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-53 473	551 319

*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

Då husen fortfarande är relativt nybyggda har föreningen inte behövt vidta större underhållsarbeten. Föreningen/Styrelsen har därför under året vidtagit ett antal trivsel- och värdehöjande åtgärder istället, nämligen:

- Ett utrymme/rum som föreningen och styrelsen disponerar har inretts är i princip färdigställd så att det också kan använd för övernattnig.
- Ett utrymme i föreningens källarplan har inretts och gjorts om till aktivitetsrum, i ett första steg för pingis- och innebandyspel.
- Föreningens innergård har förbättrats. Ett av träden har tagit bort. Stenläggningen har utvidgats. Vi har satt upp en bänk runt det träd som står kvar.
- En ny pollare har installerats.
- Belysningsarmaturerna i våra entréer har ersatts med nya varianter.
- Innebänkar har satts upp i varje entré.
- Lister har satts upp vid miljörumsdörren, för att skydda väggarna mot skador och smuts
- Mindre fasadsläpp har åtgärdats.
- Antalet laddstolpar har utökats i garaget.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el och varmvatten innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning för IMD. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelse under året: 16 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	620	620	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 599	2 599	2 599	2 599
Elkostnad/m ² totalyta	51	84	80	70
Värmekostnad/m ² totalyta	40	59	58	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	10	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	20	20	39
Soliditet (%)	95	94	95	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 109	-2 373	-2 212	-2 043
Nettoomsättning (tkr)	4 368	4 538	4 514	4 630

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 387 m² bostäder och 925 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	278 545 000	0	0	278 545 000
Fond för yttre underhåll	1 108 030	161 610	0	946 420
S:a bundet eget kapital	279 653 030	161 610	0	279 491 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-13 358 550	-161 610	-2 373 048	-10 823 892
Årets resultat	-2 109 094	-2 109 094	2 373 048	-2 373 048
S:a ansamlad förlust	-15 467 644	-2 270 704	0	-13 196 940
S:a eget kapital	264 185 386	-2 109 094	0	266 294 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 109 094
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 196 940
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 610
summa balanserat resultat	-15 467 644

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

164 870
-15 302 774

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	4 368 053	4 538 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	399 385	960
Summa rörelseintäkter		4 767 438	4 539 224
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 057 636	-3 460 549
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 512	-160 211
Personalkostnader	Not 6	-195 064	-164 683
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 004 642	-3 001 415
Summa rörelsekostnader		-6 407 854	-6 786 859
RÖRELSERESULTAT		-1 640 415	-2 247 635
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		327	500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 006	-125 913
Summa finansiella poster		-468 679	-125 413
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 109 094	-2 373 048
ÅRETS RESULTAT		-2 109 094	-2 373 048

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	275 767 875	278 642 586
Inventarier	Not 9	0	35 890
Summa materiella anläggningstillgångar		275 767 875	278 678 476
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		275 767 875	278 678 476
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 095	17 215
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 493 832	1 485 844
Summa kortfristiga fordringar		1 510 927	1 503 059
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 702 337	1 721 090
Summa kassa och bank		1 702 337	1 721 090
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 213 264	3 224 149
SUMMA TILLGÅNGAR		278 981 139	281 902 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 545 000	278 545 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 108 030	946 420
Summa bundet eget kapital		279 653 030	279 491 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 358 550	-10 823 892
Årets resultat		-2 109 094	-2 373 048
Summa fritt eget kapital		-15 467 644	-13 196 940
SUMMA EGET KAPITAL		264 185 386	266 294 480
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	0
Summa långfristiga skulder		14 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	14 000 000
Leverantörsskulder		272 687	205 600
Skatteskulder		83 600	83 800
Övriga skulder		48 380	1 004 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	391 086	314 720
Summa kortfristiga skulder		795 753	15 608 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 981 139	281 902 625

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.

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
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 335 023	3 339 384
Hyror garage moms	645 102	632 453
Kabel-TV intäkter	186 075	186 300
Varmvattenintäkter	53 914	79 741
Elintäkter	0	300 347
Elintäkter moms	147 914	0
Öresutjämning	25	39
	4 368 053	4 538 264

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	399 385	960
	399 385	960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 888	53 789
	Fastighetsskötsel beställning	10 018	25 101
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 164	0
	Snöröjning/sandning	8 768	52 381
	Städning entreprenad	74 479	73 985
	Städning enligt beställning	9 750	7 900
	Mattvätt/Hyrmattor	27 966	26 731
	Hissbesiktning	5 336	5 200
	Myndighets tillsyn	0	8 850
	Gemensamma utrymmen	45 060	0
	Sophantering	3 620	2 619
	Gård	32 399	1 234
	Serviceavtal	75 471	58 087
	Förbrukningsmateriel	9 377	11 526
	Teleport/hissanläggning	10 636	10 636
	Störningsjour och larm	0	8 740
	Brandskydd	13 089	1 218
		388 019	347 997
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 325
	Tvättstuga	5 597	7 570
	Sophantering/återvinning	4 482	14 759
	Lås	750	0
	VVS	4 473	12 495
	Värmeanläggning/undercentral	279	0
	Ventilation	30 678	72 201
	Elinstallationer	33 734	36 374
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 392
	Hiss	4 853	7 731
	Garage/parkering	20 424	17 835
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 243
		105 270	186 925
	Periodiskt underhåll		
	VVS	68 180	0
	Fasad	18 924	0
	Mark/gård/utemiljö	77 766	0
		164 870	0
	Taxebundna kostnader		
	El	323 838	529 877
	Värme	254 122	370 183
	Vatten	67 044	62 026
	Sophämtning/renhållning	39 379	39 499
	Grovsopor	0	1 058
		684 382	1 002 643
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 258	84 606
	Tomträttsavgäld	1 271 417	1 403 600
	Samfällighetsavgift	126 235	206 352
	Bredband	186 385	186 626
		1 673 295	1 881 184
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 800	41 800
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 057 636	3 460 549

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 011	2 767
	Juridiska åtgärder	0	37 134
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 700
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 123
	Föreningskostnader	427	605
	Styrelseomkostnader	1 650	2 424
	Fritids- och trivselkostnader	3 619	1 208
	Förvaltningsarvode	86 932	53 864
	Förvaltningsarvodena övriga	6 276	20 589
	Administration	9 586	19 465
	Konsultarvode	20 211	6 331
		150 512	160 211
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	138 899	120 000
	Löner	11 750	6 000
	Sociala kostnader	44 415	38 683
		195 064	164 683
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 964 450	2 964 450
	Förbättringar	4 302	1 075
	Inventarier	35 890	35 890
		3 004 642	3 001 415

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 509 529	296 445 000
	Nyanskaffningar	94 041	64 529
	Utgående anskaffningsvärde	296 603 570	296 509 529
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 866 942	-14 901 417
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 968 752	-2 965 525
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 835 694	-17 866 942
	Planenligt restvärde vid årets slut	275 767 875	278 642 586
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	129 180 000	129 180 000
	Taxeringsvärde mark	107 000 000	107 000 000
		236 180 000	236 180 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	232 000 000	232 000 000
	Lokaler	4 180 000	4 180 000
		236 180 000	236 180 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	179 450	179 450
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	179 450	179 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-143 560	-107 670
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 890	-35 890
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-179 450	-143 560
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	35 890
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	111 822	59 944
	Momsavräkning	0	9 170
	Klientmedel hos SBC	1 382 010	1 416 730
		1 493 832	1 485 844

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	946 420	784 825
	Reservering enligt stadgar	161 610	161 595
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 108 030	946 420

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	0,560 %	7 000 000	7 000 000	2025-09-28
	SEB	0,520 %	7 000 000	7 000 000	2022-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	14 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-14 000 000	
			14 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	1 509	1 388
	Avgifter och hyror	347 038	313 332
	Brandskydd	10 588	0
	Gård	31 951	0
		391 086	314 720

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Då husen fortfarande är relativt nybyggda har föreningen inga större underhållsarbeten inplanerade för år 2021. Det som är planerat för året är genomförande av OVK eventuella trivselskapande åtgärder.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Milot Dragusha
Ordförande

Lars Andrén
Ledamot

Max Niclas Attergren
Ledamot

Erica Elisabet Dragon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
KPMG

Knut Heilborn
Extern revisor