

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Henriksdalsporten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- 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 gemensam gård och lekplats.

Styrelsen

Milot Dragusha	Ordförande
Lars Andrén	Ledamot
Max Attergren	Ledamot
Erica Elisabet Dragon	Ledamot

Karin Margareta Holmgren	Suppleant
Marc Florent van den Bossche	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB	Huvudansvarig revisor	Knut Heilborn
---------	-----------------------	---------------

Valberedning

Karin Engblom
Marie Hemberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-23.

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.

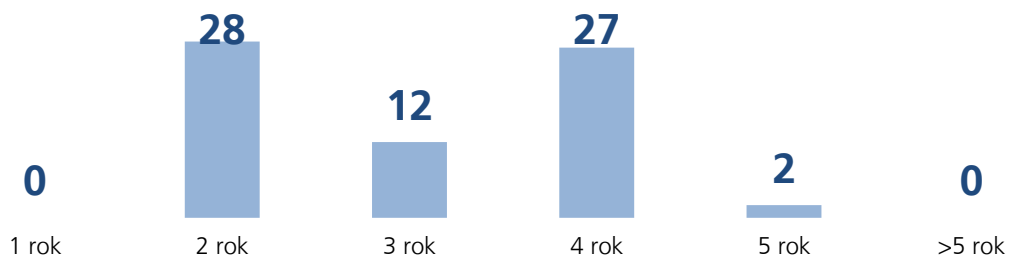
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 312 m², varav 5 387 m² utgör boyta 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	
Hörnlistor entréer	2021	
Automatiska dörröppnare i kulvert	2021	
Målning entréer	2021	
OVK	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av lampor till led	2022	Halva huset

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

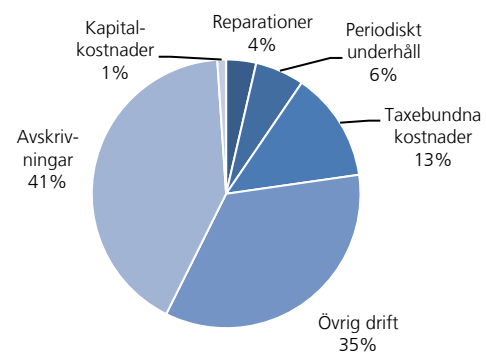
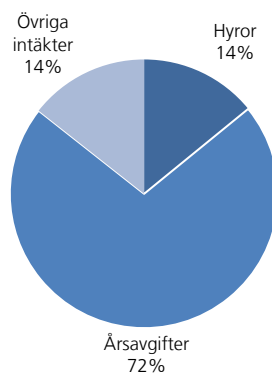
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Gilliams Tekniska
Fastighetskötsel	Gilliams Tekniska
Lokalvård/städning	KEAB-gruppen
Markskötsel / Snöröjning	Stockholms Trädgårdstjänst AB
Snöröjning Tak	Plektra Mark Trädgård AB
Hissavtal	Kone
Kabel-TV/Bredband	Telenor
EL	Ellevio/Dalakraft
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	PreZero Recycling AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Mätning av vatten	Minol Mätteknik AB
Portunderhåll	UNA portservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
E-postserver	Binero
Bank	SEB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 084 347	3 137 820
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 665 535	4 767 438
Finansiella intäkter	1 158	327
	4 666 693	4 767 765
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 153 816	3 403 212
Finansiella kostnader	76 058	469 006
Ökning av materiella anläggningstillgångar	67 327	94 041
Ökning av kortfristiga fordringar	5 790	42 588
Minskning av kortfristiga skulder	316 522	812 392
	4 619 513	4 821 239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 131 527	3 084 347
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	47 180	-53 473

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. 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 färdigställd så att det också kan använd för övernattnig.
- Antalet laddstolpar har utökats i garaget.
- Korridor mot garagen har målats om med nya LED belysningar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	619	619	620	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 599	2 599	2 599	2 599
Elkostnad/m ² totalyta	81	51	84	80
Värmekostnad/m ² totalyta	47	40	59	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	11	10	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	74	20	20
Soliditet (%)	95	95	94	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 542	-2 109	-2 373	-2 212
Nettoomsättning (tkr)	4 590	4 368	4 538	4 514

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	1 104 770	161 610	-164 870	1 108 030
S:a bundet eget kapital	279 649 770	161 610	-164 870	279 653 030
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-15 464 384	-161 610	-1 944 224	-13 358 550
Årets resultat	-2 542 130	-2 542 130	2 109 094	-2 109 094
S:a ansamlad förlust	-18 006 513	-2 703 740	164 870	-15 467 644
S:a eget kapital	261 643 257	-2 542 130	0	264 185 386

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 542 130
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 302 774
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-161 610
summa balanserat resultat	-18 006 514

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

425 799
-17 580 715

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 590 348	4 368 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 187	399 385
Summa rörelseintäkter		4 665 535	4 767 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 786 641	-3 057 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 959	-150 512
Personalkostnader	Not 6	-160 215	-195 064
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 978 949	-3 004 642
Summa rörelsekostnader		-7 132 764	-6 407 854
		-2 467 230	-1 640 415
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 158	327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 058	-469 006
Summa finansiella poster		-74 900	-468 679
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 542 130	-2 109 094
ÅRETS RESULTAT		-2 542 130	-2 109 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	272 856 253	275 767 875
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		272 856 253	275 767 875
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		272 856 253	275 767 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 069	17 095
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 522 087	1 493 832
Summa kortfristiga fordringar		1 542 156	1 510 927
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 724 078	1 702 337
Summa kassa och bank		1 724 078	1 702 337
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 266 234	3 213 264
SUMMA TILLGÅNGAR		276 122 487	278 981 139

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 545 000	278 545 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 104 770	1 108 030
Summa bundet eget kapital		279 649 770	279 653 030
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 464 384	-13 358 550
Årets resultat		-2 542 130	-2 109 094
Summa ansamlad förlust		-18 006 513	-15 467 644
SUMMA EGET KAPITAL		261 643 257	264 185 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 000 000	0
Leverantörsskulder		76 684	272 687
Skatteskulder		83 600	83 600
Övriga skulder		18 119	48 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	300 827	391 086
Summa kortfristiga skulder		7 479 230	795 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 122 487	278 981 139

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av 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.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år
Laddstolpar	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 336 671	3 335 023
Hyror garage moms	658 004	645 102
Kabel-TV intäkter	186 075	186 075
Varmvattenintäkter	166 760	53 914
Vattenintäkter avräkning	-34 600	0
Elintäkter moms	524 373	147 914
Elintäkter avräkning	-246 958	0
Öresutjämning	23	25
	4 590 348	4 368 053

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	75 187	399 385
	75 187	399 385

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	52 888
Fastighetsskötsel beställning	47 842	10 018
Fastighetsskötsel gård beställning	18 149	9 164
Snöröjning/sandning	46 631	8 768
Städning entreprenad	76 512	74 479
Städning enligt beställning	7 900	9 750
Mattvätt/Hyrmattor	27 695	27 966
Hissbesiktning	0	5 336
Gemensamma utrymmen	21 530	45 060
Sophantering	2 681	3 620
Gård	5 249	32 399
Serviceavtal	81 128	75 471
Förbrukningsmateriel	83 855	9 377
Teleport/hissanläggning	10 636	10 636
Störningsjour och larm	5 494	0
Brandskydd	3 174	13 089
	438 477	388 019
Reparationer		
Tvättstuga	8 276	5 597
Sophantering/återvinning	10 605	4 482
Källare	66 330	0
Entré/trapphus	12 986	0
Lås	0	750
VVS	6 420	4 473
Värmeanläggning/undercentral	0	279
Ventilation	25 337	30 678
Elinstallationer	86 007	33 734
Hiss	6 528	4 853
Fasad	1 846	0
Garage/parkering	10 098	20 424
Skador/klotter/skadegörelse	21 229	0
	255 659	105 270
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	50 838	0
VVS	0	68 180
Ventilation	155 215	0
Elinstallationer	204 746	0
Fasad	0	18 924
Mark/gård/utemiljö	0	77 766
Garage/parkering	15 000	0
	425 799	164 870
Taxebundna kostnader		
El	508 130	323 838
Värme	293 635	254 122
Vatten	82 199	67 044
Sophämtning/renhållning	58 338	39 379
Grovsopor	6 482	0
	948 784	684 382

Not 4	FORTSÄTTNING	2021	2020
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 161	89 258
	Tomträttsavgäld	1 177 000	1 271 417
	Samfällighetsavgift	217 781	126 235
	Bredband	187 181	186 385
		1 676 123	1 673 295
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 800	41 800
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 786 641	3 057 636
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	161	5 011
	Inkassering avgift/hyra	2 995	1 800
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 263	15 000
	Föreningskostnader	679	427
	Styrelseomkostnader	0	1 650
	Fritids- och trivselkostnader	3 671	3 619
	Förvaltningsarvode	93 448	86 932
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 276
	Administration	13 633	9 586
	Korttidsinventarier	25 334	0
	Konsultarvode	48 776	20 211
		206 959	150 512
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	138 899
	Löner	6 800	11 750
	Sociala kostnader	33 415	44 415
		160 215	195 064
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 964 450	2 964 450
	Förbättringar	14 499	4 302
	Inventarier	0	35 890
		2 978 949	3 004 642

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 603 570	296 509 529
	Nyanskaffningar	67 327	94 041
	Utgående anskaffningsvärde	296 670 897	296 603 570
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 835 694	-17 866 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 978 949	-2 968 752
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 814 643	-20 835 694
	Planenligt restvärde vid årets slut	272 856 253	275 767 875
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-179 450	-143 560
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-35 890
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-179 450	-179 450
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	114 638	111 822
	Klientmedel hos SBC	1 407 449	1 382 010
		1 522 087	1 493 832

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 108 030	946 420
	Reservering enligt stadgar	161 610	161 610
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-164 870	0
	Vid årets slut	1 104 770	1 108 030

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	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		-7 000 000	0	
			7 000 000	14 000 000	

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

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	1 509	1 509
	Avgifter och hyror	299 318	347 038
	Brandskydd	0	10 588
	Gård	0	31 951
		300 827	391 086

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Nya belysningar till moderna LED armaturer i nedre plan
- Antalet laddstolpar har utökats i garaget.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Milot Dragusha
Ordförande

Lars Andrén
Ledamot

Max Attergren
Ledamot

Erica Elisabet Dragon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG

Knut Heilborn
Auktoriserad revisor