

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Monumentet 27

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2003-02-03 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 Peter N J Anderson Westerberg	Ordförande
Mikael Jens Bertil Fredblad	Ledamot
Carl Fredrik Hökegård	Ledamot
Anders Boson Mejner	Ledamot

Jouni Mattias Lindholm	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Rickard Israelsson	Ordinarie Intern	Intern
Woitek Dabrowski	Suppleant Intern	Intern

Valberedning

Göran Larsson	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Monumentet 27	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

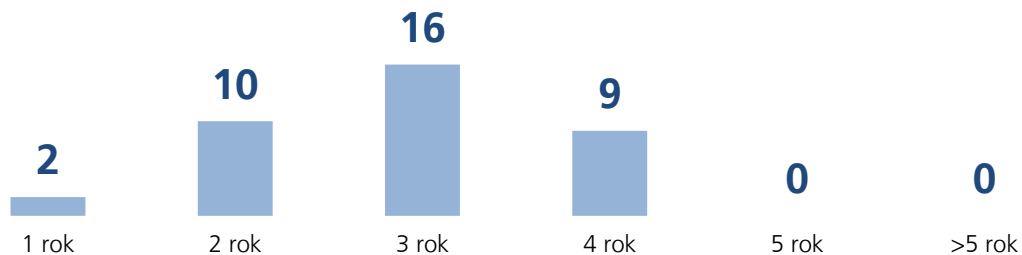
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 393 m², varav 3 180 m² utgör lägenhetsyta och 213 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

1. Kontor

Yta

205 m²

Löptid

2021-10-31

Gemensamhetsutrymmen

1. Intalma AB

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppföljning/åtgärder för OVK	2018	
Byte av vattenmätare	2017	
Genomgång av Stamar	2016	Stammarna är i gott skick
Upprustning av ACD-gården	2016	Avslutades 2017
Renovering av B-gård	2015	Avslutades 2015
Vindsombyggnad i ABD	2015 - 2016	Avslutades 2016
Installation av bredbandsnät	2013	Avslutades 2013
Fasadrenovering	2013	Avslutades 2013
Nya källarförråd	2013	Avslutades 2013
Vindsombyggnad i C	2012 - 2013	Avslutades 2016
Fönsterbyte	2011 - 2012	Fönsterbytet avslutades under 2012
Upprustning av alla ytterdörrar	2010 - 2013	Avslutad
Ny värmecentral	2010	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Portar och trapphus	2020	Nya portar samt målning av trapphus
Nytt sophanteringssystem	2020	Se över alternativ

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

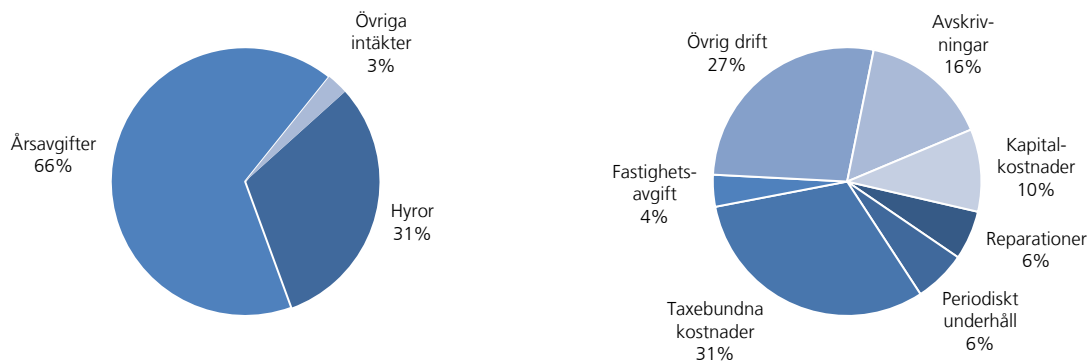
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städservice	Ren Standard
Snöskottning av yttertak	BITAB
Energi	Fortum
Sophämtning	Stockholm Vatten Avfall AB samt Ragn-Sells AB
Hissar	ManKan hiss
Anslutning och distribution	ComHem
Fiberförbindelse	Stokabs
Bredband	Ownit
El	E-on

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 329 573	2 134 648
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 266 692	1 901 936
Finansiella intäkter	229	135
Ökning av kortfristiga skulder	0	166 873
	2 266 921	2 068 944
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 449 577	1 576 642
Finansiella kostnader	194 405	229 771
Ökning av kortfristiga fordringar	887	4 199
Minskning av långfristiga skulder	77 468	63 407
Minskning av kortfristiga skulder	46 796	0
	1 769 132	1 874 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 827 361	2 329 573
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	497 789	194 925

*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 1 377 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

OVK genomförd och godkänd. Vissa bostadsinnehavare upplever dock fortfarande problem med ventilationen.

- Peter Sotare återkommer med förslag på åtgärder.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	526	502	470
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 512	871	1 329	1 319
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 574	4 902	4 925	4 944
Elkostnad/m ² totalyta	23	18	18	20
Värmekostnad/m ² totalyta	124	131	127	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	15	8	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	74	88	103
Soliditet (%)	83	82	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	321	-207	91	-899
Nettoomsättning (tkr)	2 258	1 893	2 037	1 943

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 180 m² bostäder och 213 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	69 874 126	0	0	69 874 126
Upplåtelseavgifter	4 740 904	0	0	4 740 904
Fond för yttre underhåll	406 985	249 000	-266 039	424 024
S:a bundet eget kapital	75 022 015	249 000	-266 039	75 039 054
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 734 841	-249 000	59 520	-8 545 361
Årets resultat	320 763	320 763	206 519	-206 519
S:a ansamlad förlust	-8 414 078	71 763	266 039	-8 751 880
S:a eget kapital	66 607 937	320 763	0	66 287 174

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	320 763
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 485 841
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 000
summa balanserat resultat	-8 414 078

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

120 920
-8 293 158

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 257 692	1 892 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 000	9 000
Summa rörelseintäkter		2 266 692	1 901 936
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 299 886	-1 374 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 897	-143 104
Personalkostnader	Not 6	-59 794	-58 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-302 176	-302 176
Summa rörelsekostnader		-1 751 753	-1 878 819
RÖRELSERESULTAT		514 939	23 118
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		229	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 405	-229 771
Summa finansiella poster		-194 176	-229 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		320 763	-206 519
ÅRETS RESULTAT		320 763	-206 519

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 8		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter		317 684	321 178
		317 684	321 178
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	77 373 998	77 672 680
Summa materiella anläggningstillgångar		77 373 998	77 672 680
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 691 682	77 993 858
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 602	2 507
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 926 809	2 427 225
Summa kortfristiga fordringar		2 929 411	2 429 732
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 004
Summa kassa och bank		0	1 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 929 411	2 430 736
SUMMA TILLGÅNGAR		80 621 093	80 424 594

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 615 030	74 615 030
Fond för yttre underhåll	Not 11	406 985	424 024
Summa bundet eget kapital		75 022 015	75 039 054
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 734 841	-8 545 361
Årets resultat		320 763	-206 519
Summa fritt eget kapital		-8 414 078	-8 751 880
SUMMA EGET KAPITAL		66 607 937	66 287 174
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 305 192	13 389 078
Summa långfristiga skulder		13 305 192	13 389 078
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	83 881	77 463
Leverantörsskulder		83 322	97 912
Skatteskulder		164 919	180 912
Övriga skulder		102 000	102 000
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	273 842	290 055
Summa kortfristiga skulder		707 964	748 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 621 093	80 424 594

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Egna lägenheter/lokaler	100 år	100 år
Balkong/terrass	50 år	50 år
Värmekabel	10 år	10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 503 879	1 446 039
Hyror bostäder	260 991	260 991
Hyror lokaler	443 520	138 044
Bredbandsintäkter	47 520	47 880
Övriga debiterade avgifter	1 800	0
Öresutjämning	-18	-18
	2 257 692	1 892 936

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	9 000	9 000
	9 000	9 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 083	52 800
	Fastighetsskötsel beställning	4 476	3 522
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 119	0
	Snöröjning/sandning	27 828	28 281
	Städning entreprenad	73 280	58 872
	Hissbesiktning	3 566	2 539
	Myndighetstillsyn	15 413	0
	Gård	2 568	2 070
	Serviceavtal	18 760	18 059
	Förbrukningsmateriel	2 802	1 773
	Brandskydd	0	1 049
		214 895	168 965
	Reparationer		
	Lokaler	11 125	14 375
	Tvättstuga	7 371	4 753
	Entré/trapphus	1 770	4 885
	Lås	4 319	38 614
	VVS	29 333	20 867
	Värmeanläggning/undercentral	4 375	0
	Ventilation	13 565	0
	Elinstallationer	3 931	0
	Hiss	6 499	0
	Fönster	0	5 196
	Skador/klotter/skadegörelse	1 250	0
	Vattenskada	31 108	24 575
		114 646	113 265
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	68 500
	Entré/trapphus	98 075	0
	VVS	22 845	21 883
	Ventilation	0	113 077
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	62 579
		120 920	266 039
	Taxebundna kostnader		
	El	78 433	56 709
	Värme	422 030	407 022
	Vatten	38 330	45 228
	Sophämtning/renhållning	57 662	68 174
	Grovsopor	12 000	0
		608 455	577 133
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 840	72 829
	Kabel-TV	10 117	9 907
	Bredband	75 946	75 672
		166 903	158 408
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 067	90 852
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 299 886	1 374 662

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	648	844
	Föreningskostnader	2 261	437
	Fritids- och trivselkostnader	3 245	695
	Förvaltningsarvode	79 916	77 482
	Administration	2 993	1 914
	Konsultarvode	834	56 792
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 940
		89 897	143 104
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 800
	Sociala kostnader	14 294	14 076
		59 794	58 876
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Egna lägenheter och lokaler	3 494	3 494
	Byggnad	185 276	185 276
	Förbättringar	113 406	113 406
		302 176	302 176
Not 8	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Egna lägenheter lokaler	349 425	349 425
	Årets avskrivning	-3 494	-3 494
	Ingående avskrivning på egna lägenheter	-28 247	-24 752
		317 684	321 178

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 981 097	79 981 097
	Utgående anskaffningsvärde	79 981 097	79 981 097
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 308 417	-2 009 735
	Årets avskrivningar enligt plan	-298 682	-298 682
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 607 099	-2 308 417
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 373 998	77 672 680
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 975 105	39 975 105
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 761 000	31 845 000
	Taxeringsvärde mark	69 000 000	45 427 000
		107 761 000	77 272 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	73 000 000
	Lokaler	1 761 000	4 272 000
		107 761 000	77 272 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	99 448	98 656
	Klientmedel hos SBC	2 827 361	2 328 569
		2 926 809	2 427 225
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	424 024	249 000
	Reservering enligt stadgar	249 000	249 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-266 039	-73 976
	Vid årets slut	406 985	424 024

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,350 %	1 622 793	1 649 010	2020-08-28
SBAB	1,310 %	4 690 160	4 711 226	2020-06-17
SBAB	1,310 %	4 730 671	4 748 632	2020-06-17
SBAB	2,080 %	2 345 449	2 357 673	2022-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		13 389 073	13 466 541	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-83 881	-77 463	
		13 305 192	13 389 078	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 969 668 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	23 390	21 003
Avgifter och hyror	250 452	269 052
	273 842	290 055

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sophanteringens behöver ses över.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Carl Peter N J Anderson Westerberg
Ordförande

Mikael Jens Bertil Fredblad
Ledamot

Carl Fredrik Hökegård
Ledamot

Anders Boson Mejner
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Rickard Israelsson
Intern revisor