



Årsredovisning 2020

Bf N:o 29 Roddaren u.p.a

Org. 702001-8029

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Bf N:o 29 Roddaren u.p.a. Indedalsgatan 17, 112 33 STOCKHOLM
styrelsen@roddaren29.se | www.roddaren29.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Inedal 7 i Stockholms kommun förvärvades 1910-02-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kronobergsgatan 22 och Inedalsgatan 17. Fastigheten byggdes 1911 och har värdeår 1929.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 014 kvm, varav 1 994 kvm utgör lägenhetsyta 20 kvm utgör förrådsyta. I föreningen finns inga parkeringsplatser eller garage.

Lägenhetsfördelning
8 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är alla upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har ett uthyrt förråd.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Underhållsplan Under hösten 2018 beställdes en underhållsplan av bolaget Perfecta AB – som presenterades för styrelsen i februari 2019. Denna underhållsplan för 20 år kommer användas löpande som ett verktyg och därmed vara ett levande dokument som styrelsen använder för att ta proaktiva beslut gällande fastighetens underhåll.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte stamventiler	2019
Reparation VVS	2019
Injustering av värmesystem	2018
OVK-Besiktning	2017

Bostadsrättsföreningen registrerades 1910-03-07 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2014-10-27. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 44 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som utträtt under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 44. Under året har 3 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-23 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jenny Forsell (t o m 16/3-21)	ledamot/ordf.
Anton Jansson	ledamot/kassör
Jonas Cumselius (t o m 14/1-21)	ledamot
Nicolas Klinteberg	ledamot
Sandra Åström	ledamot
Kim Ålerman	suppleant
Stefan Jonsson	suppleant

Till **revisor** har Pär Carlson, Conseil Revision AB valts. Till **intern revisor** har Christer Svensson valts.

Valberedningen består av Pia Dimakopoulos.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av

föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är -34 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var -322 Kkr. Förändringen beror främst på kostnader för underhåll.

Under verksamhetsåret har föreningens enskilt största kostnadspost varit underhållskostnader och därefter kommer kostnader för fjärrvärme.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen i år ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under 2020 så har det huvudsakliga styrelsearbetet syftat till att förbereda och projektera inför det kommande stambytet. En projektledare från "HELM Project" anlätades och har arbetat aktivt under året tillsammans med styrelsen och andra underkonsulter för att ta fram så bra plan och strategi för renoveringen som möjligt. Det har tillstött enstaka problem under denna projekteringsfas som gjort att projekteringen dragit ut extra mycket på tiden och blivit dyrare än från början planerat. Ex. så har föreningen bättre behövt kartlägga och planera ventilationen, samt bättre undersöka de gemensamma avloppsstammarna mellan huskropparna. Tyvärr har arbetet blivit uppskjutet upprepade gånger p g a rådande pandemi.

Föreningen har även gett i uppdrag till "Gleipnergruppen" att ta fram en förstudie avseende föreningens råvindar för att ge föreningen material att ta ställning till avseende eventuell försäljning av dessa och konvertering till bostäder. Detta skulle potentiellt kunna medföra en stor inkomstkälla för föreningen i och med att flertalet stora

renoveringar kommer behöva genomföras den kommande tiden.

Vidare har styrelsearbetet under året syftat till att förenkla för medlemmar och för styrelsen vid händelse av akuta driftstörningar eller skador i fastigheten. Ex. så har styrelsen tagit fram åtgärdsplaner för akuta EI/VVS problem i fastigheten. Styrelsen har även ämnat tydliggöra styrelsens interna arbete och styrelseroller för att effektivisera arbetet.

Kommande renoveringsprojekt ska finansieras med lån. Avgifterna höjdes med 20 % fr o m januari 2020 för att föreningen ska kunna bära kommande ränte- och amorteringskostnader. Föreningens avgifter är, efter höjningen, fortfarande på en låg nivå i jämförelse med andra föreningar på Kungsholmen.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Projektering stambyte	218

Planerat underhållsbehov av fastigheten ses i tabellen nedan.

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens underhållsfond med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
Stamrenovering,		
renovering av golv i källare och nya förråd	2020-2021	15 000
Renovering av fönster & balkongdörrar	2022	700
Fasadrenovering	2022	1 500
Byte av el-stigare	Ej beslutat	-

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Balkongfond	Yttrefond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 828 239	53 601 000	122 960	727 545	-316 285	-321 508	55 641 951
Uppskrivning mark							
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning till yttre fond				13 060	-13 060		
Avsättning till balkongfond			9 482				9 482
Balanseras i ny räkning					-321 508	321 508	
Årets resultat						-33 555	-33 555
Belopp vid årets utgång	1 828 239	53 601 000	132 442	740 605	-650 853	-33 555	55 617 878

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 214	1 031	1 035	958	978
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-34	-322	-90	-175	-122
Soliditet, %	98,8	99,0	81,6	87,5	84,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	579	483	483	439	439
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	85	86	86	87	88
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	110	110	110	110	110
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,94	1,95	2,16	3,23	3,55
Fastighetens belåningsgrad, % **	0,3	0,3	7,9	7,7	7,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-650 853
Årets resultat	-33 555
	<hr/>
	-684 408
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	13 060
I ny räkning överföres	-697 468
	<hr/>
	-684 408

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 213 556	1 024 959
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 105
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 213 556	1 031 064
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-955 200	-1 065 099
Övriga externa kostnader	5	-135 229	-164 798
Personalkostnader	6	-67 022	-33 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 069	-87 069
Summa rörelsens kostnader		-1 244 520	-1 350 321
Rörelseresultat		-30 964	-319 257
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		688	1 143
Räntekostnader		-3 279	-3 394
Summa finansiella poster		-2 591	-2 251
Resultat efter finansiella poster		-33 555	-321 508
Årets resultat		-33 555	-321 508

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital	7	0	0
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	55 599 159	55 686 228
Summa materiella anläggningstillgångar		55 599 159	55 686 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		55 601 959	55 689 028
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		65 843	8 243
Aktuell skattefordran		9 100	10 866
Övriga fordringar		186	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 507	60 789
Summa kortfristiga fordringar		134 636	80 084
Kassa och bank		561 967	432 549
Summa omsättningstillgångar		696 603	512 633
SUMMA TILLGÅNGAR		56 298 562	56 201 661

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 828 239	1 828 239
Uppskrivningsfond	53 601 000	53 601 000
Yttre fond	740 605	727 545
Balkongfond/Reservfond	132 443	122 960
Summa bundet eget kapital	56 302 287	56 279 744
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-650 853	-316 285
Årets resultat	-33 555	-321 508
Summa fritt eget kapital	-684 408	-637 793
Summa eget kapital	55 617 879	55 641 951
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	166 665	168 493
Summa långfristiga skulder	166 665	168 493
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 828	1 828
Leverantörsskulder	143 608	116 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 368 582	272 705
Summa kortfristiga skulder	514 018	391 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 298 562	56 201 661

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 964	-319 257
Justeringar för avskrivningar	87 069	87 069
Erhållen ränta mm	688	1 143
Erlagd ränta	-3 279	-3 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	53 514	-234 439
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-57 600	-1 633
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 282	-13 634
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	26 924	73 086
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	97 645	-53 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 765	-229 904
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-1 828	-1 828
Balkongfond	9 483	8 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 655	6 332
Förändring av likvida medel	129 420	-223 572
Likvida medel vid årets början	432 547	656 121
Likvida medel vid årets slut	561 967	432 549

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m . 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 50år, 2%

Fastighetsförbättringar 5%

Inventarier/installationer 5%

Stambyte 2%

Bredband 10%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen, i senaste fastighetstaxeringen fastställdes att inga lokaler finns.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 152 454	961 399
	Hyresintäkter lokaler	12 000	15 101
	Bredband	44 640	44 640
	Balkongavgift	0	0
	Övriga intäkter	4 462	3 819
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 213 556	1 024 959
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Utdelning Brandkontoret	0	6 105
	Summa övriga rörelseintäkter	0	6 105
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	53 793	50 431
	Städ och entrémattor	22 600	19 000
	Fastighetsel	34 556	44 825
	Fjärrvärme	270 989	262 261
	Vatten	49 566	47 231
	Sophämtning	20 613	22 943
	Försäkringspremier	65 553	57 869
	Fastighetsskatt/avgift	48 586	46 818
	Bredband/Stadsnät	46 752	46 606
	Kabel-tv	27 865	27 468
	Reperation och underhåll	286 292	418 185
	Övriga driftkostnader	28 035	15 251
	Summa driftkostnader	955 200	1 058 888
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Revisionsarvode	18 625	18 250
	Styrelsemöten, medlemsmöten & årsstämma	4 592	8 334
	Arvode ekonomisk förvaltning	54 812	63 526
	IT-Tjänster	3 466	5 257
	Konsultarvode	28 700	43 125
	Bankkostnader	2 100	3 279
	Övriga administrativa kostnader	22 934	23 027
	Summa övriga externa kostnader	135 229	164 798

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	50 998	25 500
	Sociala kostnader	16 024	7 855
	Summa personalkostnad	67 022	33 355

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	5 346 349	5 346 349
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 346 349	5 346 349
	Ingående avskrivningar	-3 261 121	-3 174 052
	Årets avskrivningar	-87 069	-87 069
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 348 190	-3 261 121
	Ingående uppskrivningar	53 601 000	0
	Årets uppskrivningar	0	53 601 000
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	53 601 000	53 601 000
	Utgående redovisat värde	55 599 159	55 686 228
	Redovisat värde byggnader	1 599 159	1 686 228
	Redovisat värde mark	54 000 000	54 000 000
	Summa redovisat värde	55 599 159	55 686 228
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	74 400 000 20 400 000	74 400 000 20 400 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	If Försäkringsbolag	22 623	19 364
	Comhem	6 993	6 966
	Bostadsrätterna	0	5 130
	Bredband2	15 626	15 626
	Förvaltning i Östersund AB / RBEkonomi	14 265	13 703
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 507	60 789

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	166 665	7 312
	Amortering efter 5 år	0	161 181
	Summa långfristiga skulder	166 665	168 493

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2023-03-01	1,94	1 828	168 493
Summa			1 828	168 493
<i>Kortfristig del av långfristiga skulder:</i>				
	Amortering 2021			-1 828
	Lån för villkorsändring under 2021			0
	Summa långfristiga skulder			166 665

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fjärrvärme och EL	39 195	34 230
	Övriga upplupna kostnader	21 954	11 028
	Revision	15 000	15 000
	Upplupna räntor	263	275
	Förutbetalda årsavgifter	292 170	212 172
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 582	272 705

Övriga noter

Fastighetsinteckningar	1 927 000	1 927 000
Summa ställda säkerheter	1 927 000	1 927 000

NOTER

Stockholm 2021-

Anton Jansson

Nicolas Klinteberg

Sandra Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Conseil Revision AB

Pär Carlson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Anders Anton Jansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19910922xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-05-24 09:14:10Z



SANDRA ÅSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19900303xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2021-05-24 15:41:44Z



NICOLAS KLINTBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19890416xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2021-05-26 12:11:22Z



Pär Carlson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2021-05-26 12:30:36Z



Penneo dokumentnyckel: GKJNC-IQ4EA-LVHH0-MO02F-VOXCX-1E0V6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>