

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 98-2021042700019808-annualreport.pdf

Storlek: 254348 byte

Hashvärde SHA256:

b3382076090cc2664805359ac65f6a82eac5fb8c1ca71c9c1902b1b2c315e5d3

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

Lisbeth Catharina Ekström Idehed 19641117-5000

Signerat med BankID 2021-04-27 15:10 Ref: ed4f2f4a-fc2a-46c0-9ce0-03ffb1d8257d

MAGNUS REINEL 19790227-0557

Signerat med BankID 2021-04-27 15:45 Ref: 21d35263-dc74-4465-ba6d-feca714cb106

Anita Margareta Ericsson 19461130-0064

Signerat med BankID 2021-04-27 16:57 Ref: 8eb759f2-71d5-4e1b-82e5-47eddea64e56

OWE GROER 19690407-0411

Signerat med BankID 2021-04-30 12:11 Ref: e713848e-a70d-484b-a74a-02768df87fe0

Linus Mikael Nilsson 19831019-0452

Signerat med BankID 2021-04-30 13:13 Ref: d5a8259b-4bc6-4370-afc3-e64840e73566

Årsredovisning

för

BRF Lexikonet i Stockholm

769614-0271

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Lexikonet i Stockholm, med säte i Bromma, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lexikonet 2	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2006.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1940 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 871 kvadratmeter, varav 855 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 16 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
x	6	x	6	x

Föreningen har inga garageplatser eller parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016-04-11 och sträcker sig fram till 2022.

Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Lokalvård: Svenska Kvalitetsstad AB
- Returhämtning: Hans Andersson Recykling AB
- Bergvärme tillsammans med el via Ellevio

Föreningen har bredbandsuppkoppling / öppen fiber via Stokab och har tecknat avtal för bredbandsuppkoppling med Stockholms Stadsnät.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 12 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Catharina Ekström	Ledamot	Ordförande
Magnus Reinel	Ledamot	Sekreterare
Anita Ericsson	Ledamot	
Owe Groer	Ledamot	
Marie Francke	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden plus årsstämman.

Revisor

Linus Nilsson, Handenrevisorerna

Valberedning

Helena Reinel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

Under april/maj borrade föreningen för bergvärme som sedan installerades. Total kostnad 833.750 kr och ett lån i SHB togs på 700.000 kr för att finansiera investeringen.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomiska ställning vid årets slut framgår av balans- och resultatrapporten.

Årsavgifter

En höjning av avgifterna med 10% gjordes from 2020-01-01 för att klara av kostnaderna.

Lån

Föreningen har 2 lån hos Handelsbanken om 581 000 kr och 700 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 7 i årsredovisningen.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift som 2018 var 1 429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt (22 %) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	670,00	608,00	608,00	608,00	602,00
Resultat efter finansiella poster	-70,00	-161,00	-209,00	-498,00	-389,00
Årsavgifter per kvm	767,00	697,00	697,00	697,00	697,00
Lån per kvm bostadsyta (tkr)	1,50	0,68	0,68	0,68	0,68
Soliditet (%)	91,00	95,00	96,00	95,00	95,00

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 389 998	2 325 588	469 173	-3 283 801	-161 487	14 739 471
Disp av föreg års resultat				-161 487	161 487	0
Förändring under året			130 000	-130 000	-69 847	-69 847
Belopp vid årets utgång	15 389 998	2 325 588	599 173	-3 575 288	-69 847	14 669 624

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 575 288
årets förlust	-69 846
	-3 645 134

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt underhållsplanen	130 000
i ny räkning överföres	-3 775 134
	-3 645 134

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	669 561	607 382
Summa rörelseintäkter		669 561	607 382
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-186 214	-246 417
Driftskostnader	3	-149 476	-161 874
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-55 617	-64 694
Avskrivningar	5	-330 177	-288 489
Summa rörelsekostnader		-721 484	-761 474
Rörelseresultat		-51 923	-154 092
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 923	-7 395
Summa finansiella poster		-17 923	-7 395
Resultat efter finansiella poster		-69 846	-161 487
Årets resultat		-69 846	-161 487

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 463 225	14 959 652
Summa materiella anläggningstillgångar		15 463 225	14 959 652
Summa anläggningstillgångar		15 463 225	14 959 652
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 581	1 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 236	28 843
Summa kortfristiga fordringar		27 817	30 328
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		580 182	467 228
Summa kassa och bank		580 182	467 228
Summa omsättningstillgångar		607 999	497 556
SUMMA TILLGÅNGAR		16 071 224	15 457 208

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 715 586	17 715 586
Fond för yttre underhåll		599 173	469 173
Summa bundet eget kapital		18 314 759	18 184 759
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 575 288	-3 283 801
Årets resultat		-69 846	-161 487
Summa ansamlad förlust		-3 645 134	-3 445 288
Summa eget kapital		14 669 625	14 739 471
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 281 000	581 000
Leverantörsskulder		16 374	39 794
Skatteskulder		1 680	1 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 545	95 634
Summa kortfristiga skulder		1 401 599	717 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 071 224	15 457 208

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplanen enligt stadgarna. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Stambyte	40 år
Fönster	15 år
Dörrar	10 år
Undercentral fjärrvärme	10 år
Värmeanläggning	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	655 361	595 782
Hyra lokal	14 200	11 600
	669 561	607 382

Not 2 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-23 024	-35 133
El	-43 653	-24 486
Värme	-79 165	-147 053
Vatten och avlopp	-23 691	-22 569
Sophämtning/renhållning	-16 681	-17 176
	-186 214	-246 417

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-25 841	-25 500
Övriga fastighetskostnader	-6 261	-8 970
Fastighetsförsäkring	-16 784	-16 778
Kabel-tv	-2 770	-2 740
Bredband	-22 032	-23 472
Tomträttsavgäld	-58 400	-58 400
Fastighetsskatt	-17 388	-16 764
	-149 476	-152 624

Not 4 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	-16 000	-17 750
Rådgivning	-431	-8 991
Fastighetsförvaltning	-35 864	-33 910
Möteskostnader	0	-943
Bankkostnader	-3 322	-3 100
	-55 617	-64 694

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-128 953	-128 953
Ombyggnad	-201 224	-159 536
	-330 177	-288 489

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	12 895 305	12 895 305
Utgående anskaffningsvärde	12 895 305	12 895 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 246 789	-1 117 836
Årets avskrivningar enligt plan	-128 953	-128 953
Utgående avskrivning enligt plan	-1 375 742	-1 246 789
Planenligt restvärde vid årets slut	11 519 563	11 648 516
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 024 000	9 024 000
Mark	8 800 000	8 800 000
	17 824 000	17 824 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	17 800 000	17 800 000
Lokaler	24 000	24 000
	17 824 000	17 824 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	5 621 519	5 621 519
Nyanskaffningar	833 750	0
Utgående anskaffningsvärde	6 455 269	5 621 519
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 310 383	-2 150 847
Årets avskrivningar enligt plan	-201 224	-159 536
Utgående avskrivning enligt plan	-2 511 607	-2 310 383
Planenligt restvärde vid årets slut	3 943 662	3 311 136
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	11 519 563	11 648 516
Ombyggnad	3 943 662	3 311 136
	15 463 225	14 959 652

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,75	2023-03-30	581 000	581 000
Stadshypotek	1,73	2023-06-01	700 000	0
			1 281 000	581 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 600 000	3 600 000
	3 600 000	3 600 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm

Catharina Ekström

Magnus Reinel

Anita Ericsson

Owe Groer

Min revisionsberättelse har lämnats

Linus Nilsson
Auktoriserad revisor