

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Högborgen

702000-9564

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Högborgen, 702000-9564 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Vattentornet 4 med adress Furusundsgatan 11, 115 37 Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus som uppfördes 1938.

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningen upplåter 65 bostadsrättslägenheter samt en lokal med hyresrätt, sex garage med hyresrätt samt sju parkeringsplatser med nyttjanderätt.

Föreningens garage och parkeringsplatser ska i första hand upplåtas till medlem som är mantalsskriven och boende i fastigheten.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en s.k. styrelseansvarsförsäkring.

Verksamhet

Styrelsen har under året 2019/2020 utgjorts av :

Magnus Karlsson Rahm	ledamot, ordförande
Thérèse Aspelund Bergström	ledamot
Mia Bohman Bildt	ledamot
Rikard Karlsson	ledamot
Anne Beskow	ledamot
David Jansson	ledamot
Erik Åberg	suppleant

Revisorer har varit

Britt-Marie Winter (ordinarie) och Eskil Svensson (suppleant).

Valberedningen

Rebecca Lundberg (sammankallande) och Maria Saraste Albrecht.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06

Under året har styrelsen haft 11 st protokollförda sammanträden. Styrelsen eller delar av styrelsen har dessutom löpande haft kontakt i frågor som rör föreningens verksamhet.

Under året har följande bostadsrätter överlåtit:

Lgh 114 till Bodil Olsson
Lgh 117 till Henrik Rizell
Lgh 147 till Elsa Camilla Bratt Forss
Lgh 152 till Jacqueline Pertot
Lgh 155 till Gull-Britt Montalvo
Lgh 156 till Thomas Börjesson
Lgh 161 till Martin Eriksson o Maja Kankaanranta
Lgh 163 till Roger Andersson o Madeleine Andersson
Lgh 182 till Gabriel Sjöberg

Antalet medlemmar per den 31/12 2019 var 97 st. (föregående år 101 st)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnader och underhåll

Styrelsen har under det gångna året genomfört ett flertal projekt och förbättringsåtgärder på fastigheten:

- Tvättstugans torkrum försågs med ljudisolerande innertak för att avhjälpa upplevd ljudstörning hos de boende i lägenheten ovanför.
- Ljudstörning i form av knäppningar i vägg ovanför värmeanläggningen åtgärdades.
- Genom att nyttja fastighetens fibernätanslutning via Stockholms Stadsnät kunde vi säga upp för värmeanläggningen dedikerad internetanslutning via ComHem.
- Fasaden hade vissa sprickor, hål och andra brister som reparerades.
- En död alm fälldes och kommer att ersättas av annat nyplanterat träd.
- På vinden har samtliga rör för avloppsluftning ersatts av nya. Från vinden och nedåt är rören bytta i samband med tidigare stambyten.
- Yttertakets gjordes rent och fick ny takfärg. I samband med detta byttes även gamla uttjänta värmekablar i hängrännor och stuprör
- Fastighetens vattenmätare har bytts och i samband med detta även vissa uttjänta vattenledningar.
- Dessutom har föreningens boende nu möjlighet att medverka i matåtervinning.

Administration/skötsel

Den kamerala förvaltningen har skötts av Skärgårdskontoret AB. Kontaktperson och kameral förvaltare hos Skärgårdskontoret har varit Marianne Estelle.

Den tekniska förvaltningen har skötts av ESI AB.

Service av hissen sköts av Stockholms Hiss-Service AB. Årlig hisskontroll görs av Kiwa AB.

Husets återvinning sköts av Återvinningsbolaget i Stockholm AB, och hanteringen av hushållssopor och matåtervinning ombesörjs av Stockholm Vatten.

Ekonomi

Föreningens goda resultat för 2019 förklaras i huvudsak av det låga ränteläget och av att kostnaderna för reparationer och underhåll varit något under genomsnittet.

En stadig kassa medger att vi kommer kunna göra en extra amortering om 1 200 000 kr i samband med villkorsändring av ett av föreningens lån i februari 2020. Framöver minskar utrymmet för extra amorteringar då underhållsplanen som togs fram av en konsult 2015 innehåller en del stora kostnader. Revidering av planen görs baserat på löpande observationer av bl.a. vår tekniske förvaltare ESI. Vi försöker med lämpliga åtgärder förlänga renoveringsintervallen där det är försvarligt.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2020.

I enlighet med stadgarna § 36 ska avsättningarna till den yttre fonden vara enligt underhållsplan. De genomsnittliga årliga kostnaderna för reparation och underhåll under de kommande 20 åren används som belopp. Tanken är att medel förs från det fria egna kapitalet till fonden under de år då kostnaderna för reparation och underhåll understiger den genomsnittliga, bedömda kostnaden och att medel i fonden tas i anspråk (överförs från fonden till det fria egna kapitalet) under år då kostnaderna för reparationer och underhåll överstiger den genomsnittliga kostnaden.

Eftersom det gångna årets kostnader, 452 527 kronor, understeg den bedömda genomsnittliga kostnaden 464 000 kr föreslås följande: i år görs en avsättning till den yttre fonden som uppgår till 464 000 kronor minus 452 527 kronor = 11 473 kronor.

Framtida händelser

Underhåll och reparationer de kommande 20 åren är planerade med hjälp av föreningens underhållsplan (UHP), vilken ligger till grund för kommande års budgetar. Under det närmaste året är den kritiska frågan, hur länge vi kan vänta med att åtgärda avloppsrören i husets bottenplatta. Dessa är inte utbytta vid tidigare stambyten. Idealiskt vore att byta dessa då det är dags för renovering av tvättstugan.

2020 års planerade åtgärder är:

- Fortsatt statuskontroll av kvarvarande stamledning i nedre plan och eventuella åtgärder av dessa.
- Reparation av fasadens fönsternischer där det anses befogat
- Ny plantering av träd som tidigare fällts.
- Bättre anpassad förvaring av den stora mängden cyklar i föreningen
- Justering och balansering av fastighetens värmesystem

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 233 633	2 254 699	2 219 457	2 186 141
Resultat efter finansiella poster	357 936	637 937	53 620	267 797
Soliditet, %	61	57	55	51
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	666	666	666	655
Lån per kvm boyta	2 762	3 144	3 226	3 928
Räntekostnad per kvm boyta	30	30	75	120
Värmekostnad per kvm boyta	130	127	108	95

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets	626 327	30 000	9 917 902	1 505 303	792 362	637 937
Disposition av fg års resultat					637 937	-637 937
Avsättning till yttre fond				236 356	-236 356	
Årets resultat						357 936
Vid årets slut	626 327	30 000	9 917 902	1 741 659	1 193 943	357 936

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 193 943
årets resultat	357 936
Totalt	1 551 879
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	11 473
balanseras i ny räkning	1 540 406
Summa	1 551 879

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 233 633	2 254 699
Övriga rörelseintäkter	2	28 345	25 551
Summa rörelseintäkter		2 261 978	2 280 250
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 302 461	-1 033 534
Förvaltningskostnader	4	-205 202	-209 081
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-307 475	-310 761
Summa rörelsekostnader		-1 815 138	-1 553 376
Rörelseresultat		446 840	726 874
Finansiella poster			
Räntekostnader		-88 904	-88 937
Summa finansiella poster		-88 904	-88 937
Resultat efter finansiella poster		357 936	637 937
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		357 936	637 937
Skatter			
Årets resultat		357 936	637 937

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	20 417 269	20 706 918
Inventarier	6	-	17 826
Summa materiella anläggningstillgångar		20 417 269	20 724 744
Summa anläggningstillgångar		20 417 269	20 724 744
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		304 447	315 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 519	3 217
Summa kortfristiga fordringar		347 966	319 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 171 752	2 615 387
Summa kassa och bank		2 171 752	2 615 387
Summa omsättningstillgångar		2 519 718	2 934 457
SUMMA TILLGÅNGAR		22 936 987	23 659 201

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		626 327	626 327
Reservfond		30 000	30 000
Upplåtelseavgifter		9 917 902	9 917 902
Fond för yttre underhåll		1 741 659	1 505 303
Summa bundet eget kapital		12 315 888	12 079 532
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 193 943	792 362
Årets resultat		357 936	637 937
Summa fritt eget kapital		1 551 879	1 430 299
Summa eget kapital		13 867 767	13 509 831
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	7	8 083 376	9 203 376
Summa långfristiga skulder		8 083 376	9 203 376
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		114 042	71 600
Skatteskulder		4 200	-1 780
Övriga skulder		28 000	28 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		719 602	728 174
Summa kortfristiga skulder		985 844	945 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 936 987	23 659 201

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	357 936	637 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	307 475	310 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	665 411	948 698
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 896	23 540
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	39 850	-75 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	676 365	896 746
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Förändring fastighetslån	-1 120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 120 000	-120 000
Årets kassaflöde	-443 635	776 746
Likvida medel vid årets början	2 615 387	1 838 641
Likvida medel vid årets slut	2 171 752	2 615 387

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Kabel-TV	5
-Rökkanaler	1
-Stambyte	1
-Balkonger	1
-Underhåll	5
-Fönsterrenovering	3
-Tak	3
-Tvättmaskiner	10
- Bergvärme	1
- Värmecentral	5
- Bredband	10
- Värmepump	7

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 947 527	1 947 528
Andrahandsuthyrning	15 106	37 413
Hyror, lokaler	44 500	44 458
Hyror, garage-/och p-plats	224 400	223 200
Fastighetsskatt	2 100	2 100
Summa	2 233 633	2 254 699

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	9 296	7 966
Pantsättningsavgifter	4 650	3 185
Övrigt	14 400	14 400
Öresutjämning	-1	-
Summa	28 345	25 551

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Varor, material	4 363	2 595
Fastighetsskötsel	34 071	45 460
Städning	52 158	50 953
Hiss	27 628	16 691
Trädgårdsskötsel	3 912	12 675
Reparation/underhåll	452 527	171 644
Oförutsedda reparationer/underhåll	3 500	-
Tvättstuga	-	2 695
Sotning	-	22 006
El/Värme	379 712	371 847
Myndighetskrav	-	1 695
Vatten	59 943	57 631
Sophämtning	45 820	38 812
Grovsophämtning	13 776	17 787
Snöröjning	10 481	11 962
Försäkringar	39 220	38 615
Kabel-TV	12 455	13 551
Bredband	61 620	61 620
Fastighetsavgift	101 275	95 295
Summa	1 302 461	1 033 534

Not 4 Förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Telefon och porto	-	2 207
Administrationskostnader	2 729	1 423
Styrelsearvoden	74 200	73 617
Arvode, trädgårdsarbete	1 200	2 250
Revisionsarvode	11 519	13 750
Kostnader Årsstämma	10 519	9 063
Kostnader föreningsmöten/styrelsemöten	-	1 829
Arvode ekonomisk förvaltning	72 756	72 506
Medlemskap Branschorganisation	5 142	5 082
Bankkostnader	4 602	3 250
Sociala avgifter	22 217	23 387
Tidningar	318	318
Uppvaktning och gåvor	-	399
Differens		-1
Summa	205 202	209 081

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 139 945	27 139 945
-Nyanskaffningar	-	-
	27 139 945	27 139 945
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 433 027	-6 143 378
-Årets avskrivning enligt plan	-289 649	-289 649
	-6 722 676	-6 433 027
Redovisat värde vid årets slut	20 417 269	20 706 918
I utgående redovisat värde ingår mark med	5 971 660	5 971 660
Taxeringsvärde byggnader:	33 829 000	28 653 000
Taxeringsvärde mark:	75 348 000	54 186 000

Not 6 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	377 674	377 674
	377 674	377 674
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-359 848	-338 736
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-17 826	-21 112
	-377 674	-359 848
Redovisat värde vid årets slut	-	17 826

Not 7 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank 2750617595	-	2 000 000
Swedbank 2759226083	-	6 123 376
Swedbank 2853636526	-	1 200 000
Stadshypotek, 354784, 3-månaders ränta	5 715 363	-
Stadshypotek, 354785, 1,84% ränta, förfallodag 2027-03-01	2 488 013	-
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-120 000	-120 000
	8 083 376	9 203 376
Fastighetsinteckningar	15 765 000	15 765 000
Amortering inom 1 år 120 000 kr		
Amortering inom 2 - 5 år 480 000 kr		

Underskrifter

Stockholm den 7 februari 2020

Magnus Karlsson Rahm
Styrelseordförande

Thérèse Aspelund Bergström

David Jansson

Rikard Karlsson

Mia Bohman Bildt

Anne Beskow

Min revisionsberättelse har lämnats den

Britt-Marie Winther
Godkänd revisor