

Styrelsen för BRF Rörstrand 29-37, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rörstrand 29-37 bildades 2000 i samband med förvärvet av fastigheterna Leran 8,9 och 12. Fastigheterna är från 1927-1929 och har placerats i grön klass av Stockholms Stadsmuseum, en klass som innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Trapphusen har originalmålade tak- och väggmålningar och andra tidstypiska detaljer.

Fastigheterna har en total yta om drygt 10 000 kvadratmeter, med ett marknadsvärde 2019 på cirka 1 miljard kronor. Föreningen är mycket lågt belånad och har högsta möjliga värdering när det gäller ekonomiska nyckeltal såsom soliditet, likviditet mm. Föreningen äger marken som byggnaderna är uppförda på.

Genom god ekonomi och attraktiv boendemiljö har styrelsen ambitionen att bli en av de mest ansedda och högst rankade bostadsrättsföreningarna i Stockholm. Föreningen vill också ligga i framkant kring åtgärder som bidrar till hållbarhet och bättre miljö. Ett starkt varumärke skapar mervärde och långsiktighet för föreningens medlemmar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs en äkta förening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i förening på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar antogs på ordinarie årsstämma 2017 och på extra årsstämma den 2 november 2017.

Lägenhetsfördelning

På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 113 lägenheter, tio lokaler och fyra hyreslägenheter fördelat på storlek enligt nedan:

12 st 1 rum och kokvrå

14 st 1 rum och kök

56 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

11 st 4 rum och kök

1 st 7 rum och kök

Total bostadsyta: 8 074 kvm

Total lokalyta: 1 551 kvm

Total övrigt: 724 kvm.

Föreningen har även 26 garageplatser för uthyrning, samt 30 personliga cykelplatser på innergården. Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-20 bestått av:

Ordinarie ledamöter

Christer Andersson, ordförande

Håkan Andréasson

Stina Brockman

Marianne Vult von Steijern

Oskar Wrede

Suppleanter

Lennart Lifvenhjelm (avgått under året)

Minette Öhman

Revisorer

Anna Lemmel, auktoriserad revisor Grant Thornton

Margaretha Hertelius, förtroendevald revisor

Bertel Andrén revisorssuppleant

Valberedning

Ylva Lööf

Karin Dufwa

Björn Johansson

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning.

Stefan Methér är anställd som samordnare för samtliga underhålls-, renoverings- och skadefrågor.

Arbetet innefattar bl.a. att administrera, leda och samordna alla projekt i fastigheten, nyckelhantering, rapportering till och medverkan på alla styrelsemöten, hantering av försäkringsfrågor, telefonjour för de boende, uppdatera hemsidan, informera boende, mäklarkontakter, kontakt med myndigheter, förvaring av bokföring och korrespondens mm. Han har för detta arbete erhållit 22 000 kr per månad exklusive sociala avgifter.

Under året har samtliga styrelsemedlemmar genomgått en utbildning och blivit certifierade av StyrelseAkademien.

Fastighetens tekniska status

Sedan fastigheten förvärvades 2000 har följande större renoveringar och förbättringar genomförts:

- Omläggning av gårdarna
- Renovering av tätskikt och gårdsmiljö innergården
- Omläggning av tak
- Byte av el-stammar
- Installation av balkonger mot innergården
- Stadsnät för internet
- Uppvärmning av stuprör
- Ny hiss Rörstrandsgatan 29
- Renovering av lokal Porslinsfabriken i samband med byte av hyresgäst
- Tre lokaler byggdes om till lägenheter på nedre botten i byggnaden med ingång från Rörstrandsgatan -
- En stor översyn av byggnadens brandskydd

Handwritten signatures:
n o A
an
A A
M J

- Ett omfattande arbete med ventilationssystemet genomfördes. Byggnaden har härmed fått godkänd OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll).
- Renovering av samtliga fönster.

2020

Reparationen och ombyggnad av innergården slutfördes och slutbesiktigades våren 2020. Den totala utgiften för gårdsprojektet, inklusive ny utsmyckning av innergården, uppgick till 5 390 tkr.

Investeringen skrivs av på 30 till 50 år. Det har varit glädjande att se att gården har uttjats mycket av såväl barn som vuxna bland våra medlemmar.

Det fortlöpande underhållet av fastigheten sker enligt underhållsplan. Under året har löpande underhåll skett kring fastighetens rörinstallationer samt reparation av delar av fasaden. I några av portarna har ommålning utförts samt slipning av marmorgolven.

Styrelsen har under året undersökt olika system för att minska kostnaden för byggnadens uppvärmning. I detta arbete har externa experter anlåtts för utvärdering av olika förslag. Styrelsen har ännu inte tagit slutlig ställning men hoppas kunna ha ett förslag till årsmötet 2021.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förenings största hyresgäst har sagt upp sitt hyresavtal per den 1 oktober 2021. Styrelsen arbetar med att hitta en ny hyresgäst. Flera intressenter har hört av sig.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring. Medlemmarna är enligt föreningens stadgar skyldiga att själva införskaffa hemförsäkring med tilläggförsäkring för bostadsrätt.

Framtida planerade större underhåll

Fastigheten är närmare hundra år och har ett fortlöpande behov av underhåll. Styrelsen har särskilt fokus på detta och beredskap att vidta nödvändiga åtgärder. Stammar för vatten och avlopp byts kontinuerligt i takt med att medlemmar renoverar kök och badrum. Ett projekt har påbörjats för att undersöka stammarnas kondition genom att filma dessa. Ett omfattande arbete med renovering av de sk Kungsbalkongerna har påbörjats under våren 2021.

Styrelsen har under året uppdaterat underhållsplanen som numera sträcker sig över 50 år.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

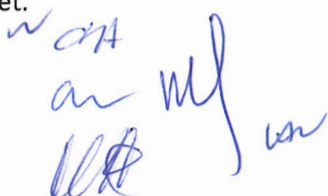
Momsregistrering

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 2 300 kvm lokalytor.

Fastighetsavgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1930.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.



Avgifter och andrahandsuthyrning

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pansättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pansättning

Under perioden har nio överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat fyra andrahandsuthyrningar. Styrelsens följer Hyresnämndens praxis för andrahandsuthyrningar. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningens ekonomi

Kostnader för drift och skötsel samt underhåll och reparationer är högre än föregående år. Avvikelsen avser främst reparation av fasader, hissar samt rörsystem. Detta innebär att föreningen visar en förlust för räkenskapsåret.

I årsbokslutet föreslår styrelsen att reparationsfonden används för att täcka upp större delen av årets reparationer.

På grund av att föreningen fr o m 2016 tillämpar nya avskrivningsprinciper innebärande kortare avskrivningstider på byggnader blir det allt viktigare att följa kassaflödet. Ett sätt att åskådliggöra detta är med en likviditetsanalys enligt nedan;

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	2 963 896	4 708 247
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	7 122 952	7 096 590
Finansiella intäkter	206	111
Minskning av kortfristiga fordringar	0	26 591
Mottagna depositioner	57 807	0
	7 180 965	7 123 292
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 187 130	4 789 127
Finansiella kostnader	36 435	52 044
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 007 180	451 584
Ökning av kortfristiga fordringar	2 209	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	106 030	1 574 888
	6 338 984	8 867 643
Likvida medel vid årets slut	3 805 877	2 963 896

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Nyckeltal per kvm i kr	Brf Rörstrand 29-37 (2020)	Närliggande föreningar*
Belåning	365	3 100
Avgiftsnivå	253	580
Kassaflöde	172	-50
Rörelsekostnad	434	640

* Uppgifter från allabrf.se.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 123	7 097	6 494	6 423	6 278
Res efter fin.poster	-362	20	-1 333	-428	-1 304
Reservering yttre rep. fond	1 054	1 054	613	613	613
Saldo yttre rep fond	10 925	10 281	10 323	10 672	11 835
Kassalikviditet %	232	171	139	212	490
Soliditet %	96	96	94	97	92
Genomsnittlig skuldränta %	0,01	0,14	0,40	1,40	0,80

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	98 629 138	10 281 210	26 161 732	-985 185	19 683	134 106 578
Avsättning fond för yttre underhåll		1 053 600		-1 053 600		0
lanspråktagande yttre underhållsfond		-410 000		410 000		0
Disposition av föregående års resultat:				19 683	-19 683	0
Årets resultat					-362 212	-362 212
Belopp vid årets utgång	98 629 138	10 924 810	26 161 732	-1 609 102	-362 212	133 744 366

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-1 609 102
Årets resultat	-362 212
	-1 971 314

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 053 600
lanspråktagande fond för yttre underhåll	-90 168
I ny räkning överföres	-2 934 746
	-1 971 314

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 107 248	7 096 590
Övriga intäkter		15 704	0
Summa rörelseintäkter		7 122 952	7 096 590
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 857 711	-3 453 090
Förvaltningskostnader		-266 761	-358 951
Fastighetsavgift/skatt		-513 477	-502 253
Arvoden och löner	3	-415 948	-395 797
Föreningens övriga kostnader		-133 233	-79 036
Summa rörelsekostnader		-5 187 130	-4 789 127
Driftnetto		1 935 822	2 307 463
Föreningens avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-2 261 806	-2 235 847
Resultat efter avskrivningar		-325 984	71 616
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		206	111
Räntekostnader		-36 435	-52 044
		-36 229	-51 933
Resultat efter finansiella poster		-362 213	19 683
Resultat före skatt		-362 213	19 683
Årets resultat		-362 212	19 683

Handwritten signatures and initials:
n
d4
an
H
WJ

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	135 070 611	136 407 438
Inventarier, verktyg och installationer	7	72 461	75 485
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	8	136 914	51 690
		135 279 986	136 534 613
Summa anläggningstillgångar		135 279 986	136 534 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4	0
Övriga fordringar		63 135	53 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 335	103 146
		158 474	156 264
Kassa och bank		3 805 877	2 963 896
Summa omsättningstillgångar		3 964 351	3 120 160
SUMMA TILLGÅNGAR		139 244 337	139 654 773

W
ant
an
W
W
W

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 790 870	124 790 870
Fond för yttre underhåll		10 924 810	10 281 210
		135 715 680	135 072 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 609 102	-985 185
Årets resultat		-362 212	19 683
		-1 971 314	-965 502
Summa eget kapital		133 744 366	134 106 578
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	3 725 056	0
Övriga skulder		57 807	0
Summa långfristiga skulder		3 782 863	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	3 725 056
Leverantörsskulder		381 115	512 413
Aktuella skatteskulder		103 465	89 502
Övriga skulder		203 617	464 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 028 911	756 879
Summa kortfristiga skulder		1 717 108	5 548 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 244 337	139 654 773

u
CH
an
H
MS
an

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

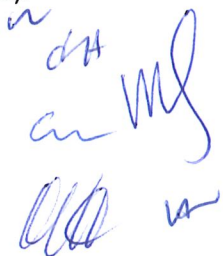
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, komponentuppdelat 1,36-8,45 %

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.
Genomsnittlig skuldränta %

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 624 868	2 624 868
Hyror bostäder och lokaler	4 440 551	4 369 330
Övriga intäkter	41 829	102 392
	7 107 248	7 096 590

Not 3 Arvoden och löner

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	71 400	54 400
Sociala avgifter arvoden	11 005	9 965
Arvode extern revisor	38 713	32 362
Löner till anställda	264 000	264 000
	385 118	360 727
 Sociala avgifter löner och arvoden	 30 830	 35 070
	30 830	35 070
 Totala löner och arvoden	 415 948	 395 797

Not 4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader komponentuppdelat 1,36 - 8,45 %

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader, renoveringar/underhåll	2 258 782	2 235 847
Inventarier	3 024	0
	2 261 806	2 235 847

✓
dH
an
Ulf
M
J
an

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 040 947	104 716 538
Mark	50 379 322	50 379 322
Anskaffningar/omklassificering	921 955	324 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 342 224	155 420 269
Ingående avskrivningar	-19 012 831	-16 776 984
Årets avskrivningar	-2 258 782	-2 235 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 271 613	-19 012 831
Utgående redovisat värde	135 070 611	136 407 438
Taxeringsvärden byggnader	107 400 000	107 400 000
Taxeringsvärden mark	243 800 000	243 800 000
	351 200 000	351 200 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 485	0
Inköp tvättmaskin	0	75 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 485	75 485
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 024	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 024	0
Utgående redovisat värde	72 461	75 485

Not 8 Pågående nyanläggningar och avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående Energiprojekt	136 914	51 690
	136 914	51 690

✓
CH
an
LSP
MJS

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,53	2022-12-28	3 225 056	3 225 056
SEB	0,53	2022-09-28	500 000	500 000
			3 725 056	3 725 056

Varav kortfristig del	0	0
-----------------------	---	---

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3,7 mkr

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	38 500 000	38 500 000
Varav obelånade	5 000 000	5 000 000
	43 500 000	43 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 583	-1 066
Förutbetalda avgifter och hyror	723 792	469 482
Övriga interimsskulder	277 937	262 862
Beräknat arvode revision	25 600	25 600
	1 028 912	756 878

Handwritten signatures and initials:
in
CH
an
MS
in

Stockholm den 2021 - 03 - 27



Christer Andersson
Ordförande



Håkan Andréasson
Ledamot



Stina Brockman
Ledamot



Oskar Wrede
Ledamot



Marianne Vult von Steijern
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 16



Anna Lemmel
Auktoriserad revisor



Margaretha Herthelius
Förtroendevald revisor