

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Pärmen

769603-3203

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pärmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen förvärvade 2000-04-28 fastigheten Vattuormen 18, Stockholms kommun från Fastighetsaktiebolaget Skandia för 75 Mkr.

Föreningens fastighet, beteckning Vattuormen 18, är ett flerbostadshus med sex respektive sju våningsplan. Vid årsskiftet 2020/2022 fanns totalt 39 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Vid utgången 2020 fanns ett kontor kvar med hyreskontrakt, med löptid t.o.m. december 2023 för IFS. Enligt senaste fastighetstaxering består fastigheten av 5.480 kvm bostäder och 121 kvm lokal. I den sistnämnda ingår en lokal och två förråd (se nedan).

Lägenhetsfördelning vid årsskiftet 2020/2021 (39 lägenheter):

3 st	20-32 kvm	12 st	160-213 kvm
2 st	67-75 kvm	1 st	352 kvm
21 st	113-135 kvm		

Kontrakt på föreningens lokaler till externa företag eller organisationer löper enligt följande:

Bv	70 kvm	2023-12-31	IFS
Kv	17 kvm	2023-12-31	IFS

Kontrakt på föreningens förråd till medlemmar löper enligt följande:

Kv	34 kvm	2021-12-31	Anna Stadling/Pecka Hammarstedt
----	--------	------------	---------------------------------

Fastighetens tekniska status

Stampolning skedde senast under 2019 (se p 8 i protokoll från årsstämma 2020).

OVK-besiktning genomfördes senast i februari 2019 av Franska Bukten och ny besiktning ska ske senast i februari 2025.

Brandskyddskontroll utfördes i november 2019 av Stockholms 2:a Sotningsdistrikt. Avvikelserna i protokollet från den besiktningen avseende främst säkerhetsförbättringar på taken, har åtgärdats under 2020. Kompletterande brandskyddskontroll avseende ett 10-tal resterande eldstäder genomfördes i december 2020 men anmärkning avseende en eldstad. Nästa brandskyddskontroll kommer att göras 2026-2027.

Kontroll och sotning av kakelugnar och öppna spisar i fastigheten utfördes i juni 2014 av Skorstensfejarna LJ AB. Nästa sotning var planerad till hösten 2019 men har skjutits upp efter samråd med den som utförde brandskyddskontrollen till efter att säkerhetsförbättringar gjorts i enlighet med

avvikelserna i brandskyddskontrollen till början av 2021. I normalfall bör sotning ske vart 4 år.

Energideklaration som sker vart 10 år, har gjorts under 2020.

Under våren 2019 har installation av radonsug skett och efter detta finns inte längre några förhöjda radonvärden i fastigheten. Förhöjda värden uppmättes endast i en lägenhet på bottenplan.

Årlig besiktning av fastigheten har skett i samråd med Tekab under hösten 2020. Ny underhållsplan för 2021- 2030 har fastställts i jan 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade 65 medlemmar vid årets början och 63 st vid årets slut.

Föreningen höll ordinarie årsstämma 2020-06-09.

Föreningen har inte haft någon anställd.

Upplåtelser och överlåtelser

Under 2020 har 4 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum:

Överlåtare	Lgh nr	Förvärvare
Angélique Kaba	03	Per Borg
Maya & Thomas Rebermark	10	C. Carlander & S. Lauttamäki
C. Westman & D. Bergared	12	A. Pohjola & M. Hammargren Pohjola
Maria & Per Landeborn	39	Björn Warenius

Styrelsen har under året medgivit förlängning av andrahandsupplåtelse i en lägenhet under tidsperioden 2020-11-15 - 2021-11-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande reparationer och underhåll genomförts:

Mindre reparationer av hissen i gathuset till höger samt av hissen i gårdshuset.

Säkerhetsförbättringar på taken.

Föreningens befintliga underhållsplan för perioden 2016-2025 har uppdaterats under hösten/vinter 2020 och ny underhållsplan har i jan 2021 fastställs för 2021-2030.

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har under 2020 skötts av Brain Accounting AB. TEKAB, Tegenborg Konsult AB har ansvarat för den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Dessa förvaltare har följt Brf Pärmen sedan 2006 (Brain), respektive begynnelsen i april/2000 (TEKAB).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa AB.

Föreningen har per 2020-06-02 förnyat fastighetsförsäkringen för perioden 2020-06-01 - 2021-06-01.

Föreningen har även genom Trygg Hansa tecknat en gemensam 'Tilläggsförsäkring för Bostadsrättshavare' för alla medlemmar.
Som försäkringsrådgivare och skadekonsult anlitas företaget Bolander & Co i Uppsala.

Föreningens stadgar

Föreningens ursprungliga stadgar antogs av föreningsstämmor 1999-05-14 och 1999-12-01 och registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2000-03-01.

Föreningsstämma och extra stämma 2012 godkände av styrelsen föreslagna ändring av stadgar. Ändrade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-01-24.

Föreningsstämma och extra stämma 2019 godkände av styrelsen föreslagna ändring av stadgar. Ändrade stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-05-11.

Särskilda överväganden med anledning av den globala pandemin Covid-19

Styrelsen bedömer att Covid-19 påverkat föreningen i begränsad omfattning.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har, efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-09 följande sammanställning:

Birgitta Williamson	Ordförande	omval (2020-2021)
Per Hammarstedt	Sekreterare	(2019-2020)
Magnus Blom	Ledamot	omval(2020-2021)
Lisette Lillo Fagerstedt	Ledamot	(2019-2020)
Peter Johansson	Ledamot	nyval (2020-2021)
Annika Lundius	Suppleant	nyval(2020-2021)
Marianne Bjurwill	Suppleant	(2019-2020)
Jesper Eriksson	Suppleant	nyval (2020-2021)

Vid föreningsstämman 2020-06-09 valdes åter Finnhammars Revisionsbyrå AB till revisor i föreningen. Auktoriserad revisor Katarina Lindholm har av revisionsbyrån utsetts till huvudansvarig revisor.

Till valberedning utsågs Anna Klingspor och Lars Karlsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa AB.

Föreningens ekonomi

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god.

Föreningen har ett lån på 522 Tkr.

Vid årsskiftet hade föreningen en kassa på ca 2,3 Mkr.

Styrelsen bedömer att någon höjning av månadsavgiften inte kommer att behövas under 2021.

Föreningens bank är sedan juni 2014 Svenska Handelsbanken.

Lånebild per årsskiftet 2020/2021:

Lån 522 Tkr rörlig 3-mån ränta
Rörelsekredit 500 Tkr (outnyttjad)

Ingen höjning av avgifterna till föreningen under 2020. Senaste höjning gjordes med 15% 2011-07-01

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 301	2 297	2 295	2 285	2 283
Resultat efter finansiella poster	-91	-205	-789	-1 011	-9
Soliditet (%)	99,0	98,9	98,8	98,9	98,8

Soliditet (%) anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade av eget kapital.
Soliditet = eget kapital/balansomslutning

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 562 672	59 313 680	3 053 445	-23 023 967	-205 213	95 700 617
Avsättning till yttre fond			544 380	-544 380		0
Disposition av föregående års resultat:				-205 213	205 213	0
Årets resultat					-91 058	-91 058
Belopp vid årets utgång	56 562 672	59 313 680	3 597 825	-23 773 560	-91 058	95 609 559

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust -23 773 560
årets förlust -91 058
-23 864 618

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll 544 380
i ny räkning överföres -24 408 998
-23 864 618

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	2 325 228	2 322 165
Övriga rörelseintäkter		18 900	23 309
Summa rörelseintäkter		2 344 128	2 345 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 735 013	-1 834 813
Fastighetsadministration	4	-112 949	-124 141
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-576 574	-576 720
Summa rörelsekostnader		-2 424 536	-2 535 674
Rörelseresultat		-80 408	-190 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		188	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 838	-15 192
Summa finansiella poster		-10 650	-15 013
Resultat efter finansiella poster		-91 058	-205 213
Årets resultat		-91 058	-205 213

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	94 045 869	94 580 115
Inventarier, verktyg och installationer	6	126 984	169 312
Summa materiella anläggningstillgångar		94 172 853	94 749 427
Summa anläggningstillgångar		94 172 853	94 749 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3	4 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	75 873	75 052
Summa kortfristiga fordringar		75 876	79 354
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 319 644	1 970 255
Summa kassa och bank		2 319 644	1 970 255
Summa omsättningstillgångar		2 395 520	2 049 609
SUMMA TILLGÅNGAR		96 568 373	96 799 036

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 562 672	56 562 672
Upplåtelseavgifter		59 313 680	59 313 680
Fond för yttre underhåll		3 597 825	3 053 445
Summa bundet eget kapital		119 474 177	118 929 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-23 773 560	-23 023 967
Årets resultat		-91 058	-205 213
Summa fritt eget kapital		-23 864 618	-23 229 180
Summa eget kapital		95 609 559	95 700 617
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	580 000
Summa långfristiga skulder		0	580 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	522 000	0
Leverantörsskulder		39 708	178 615
Skatteskulder		9 456	6 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	387 650	332 847
Summa kortfristiga skulder		958 814	518 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 568 373	96 799 036

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Röresleresultat		-80 408	-190 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	576 574	576 720
Erhållen ränta		188	179
Erlagd ränta		-10 838	-15 192
Kassaflöde från den löpande verksamheten		485 516	371 507
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/fordran		6 798	3 193
Förändring av kundfordringar		0	-6 659
Förändring av kortfristiga fordringar		-821	-9 841
Förändring av leverantörsskulder		-138 907	19 471
Förändring av kortfristiga skulder		576 803	-10 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		929 389	367 225
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-580 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-580 000	-120 000
Årets kassaflöde		349 389	247 225
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 970 255	1 723 030
Likvida medel vid årets slut		2 319 644	1 970 255

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
-Byggnader	0,5
-Värmeanläggning	2,5
-Markanläggning	5
-Maskiner	10
-Ombyggnad byggnad	0,5
-Ombyggnad tak	2,5

Föreningens fond för yttre underhåll

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.

Not 2 Årsavgifter & hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 097 024	2 097 024
Hyresintäkter IFS	194 004	190 944
Fastighetsskatt IFS	24 600	24 597
Hyresintäkter Hammarstedt	9 600	9 600
	2 325 228	2 322 165

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	105 598	90 204
Trädgårdsskötsel	44 125	44 110
Radonmätning & sanering	0	93 413
Besiktningkostnader	17 929	76 044
El	46 609	47 896
Fjärrvärme	686 202	780 591
Vatten	90 715	90 418
Sophämtning	78 959	70 869

Kabel-TV & internetkommunikation	68 040	96 657
Fastighetsförsäkring	148 365	147 045
Fastighetsskatt	80 331	78 303
Reparation & underhåll	271 154	120 556
Städning	96 986	82 871
Övriga driftskostnader	0	15 836
	1 735 013	1 834 813

Not 4 Fastighetsadministration

	2020	2019
Revisionsarvode	21 250	26 250
Kameral förvaltning Brain Accounting	49 798	47 695
Konsultarvode Brain Accounting	15 874	13 023
Serviceavgifter Fastighetsägarna	5 184	7 502
Bankkostnader	3 047	3 065
Övriga förvaltningskostnader	8 421	26 606
Konsultarvoden	9 375	0
	112 949	124 141

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	101 147 027	101 147 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 147 027	101 147 027
Ingående avskrivningar	-6 566 912	-6 032 520
Årets avskrivningar	-534 246	-534 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 101 158	-6 566 912
Utgående redovisat värde	94 045 869	94 580 115
Taxeringsvärden byggnader	57 251 000	57 251 000
Taxeringsvärden mark	124 209 000	124 209 000
	181 460 000	181 460 000
Taxeringsvärde bostäder	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde lokaler	1 251 000	1 251 000
	57 251 000	57 251 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	343 140	343 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 140	343 140
Ingående avskrivningar	-173 828	-131 500
Årets avskrivningar	-42 328	-42 328

Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 156	-173 828
Utgående redovisat värde	126 984	169 312

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	61 675	62 020
Förutbetald kostnad kabel-TV/internetkommunikation	14 198	13 032
	75 873	75 052

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare är Stadshypotek AB (Svenska Handelsbanken). Lån till kreditinstitut med förfallodatum inom ett år från balansdag skall sedan 2020 redovisas som kortfristig skuld.

			2020-12-31	2019-12-31
Lånreferens	Räntesats (%)	Villkor		
152508066	1,80	3 mån rörlig	522 000	580 000
			522 000	580 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	223 695	184 274
Upplupna utgiftsräntor	2 219	2 566
Upplupet revisionsarvode	26 000	26 000
Övr upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	135 736	120 007
	387 650	332 847

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under kalenderåret 2021 planeras ommålning av yttertak samt förbättringsarbeten i källare och tvättstuga.

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	576 574	576 720
	576 574	576 720

Stockholm den / 2021

Birgitta Williamsson
Ordförande

Per Hammarstedt
Ledamot

Peter Johansson
Ledamot

Magnus Blom
Ledamot

Lisette Lillo Fagerstedt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Katarina Lindholm
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."

Eva Birgitta Williamson

Styrelseledamot

Serienummer: 19610105xxxx

IP: 31.209.xxx.xxx

2021-04-29 13:28:49Z



LISETTE LILLO FAGERSTEDT

Styrelseledamot

Serienummer: 19730923xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2021-05-03 05:09:22Z



Peter Lennart Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19630301xxxx

IP: 185.224.xxx.xxx

2021-05-03 13:40:44Z



Pär Olof Hammarstedt

Styrelseledamot

Serienummer: 19670529xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2021-05-03 19:06:27Z



Johan Magnus Blom

Styrelseledamot

Serienummer: 19821204xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2021-05-07 13:54:26Z



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-05-07 13:56:54Z



Penneo dokumentnyckel: 0F6HM-V0F6O-1BBT6-SZFE1-HGMNL-US6HQ

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>