

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rekryten 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Servitutsavtal mellan fastighetsägare kring gården, kv. Rekryten. Föreningens andel är 8,95 procent. Samfälligheten förvaltar innergården, inkl. räddningsväg.

Styrelsen

Richard Timelin	Ordförande
Anna Karin Theresia Henriksson	Ledamot
Jwa Emma Said	Ledamot

David Sixten Eklund	Suppleant
Max Meir Federmann	Suppleant
Ingrid Maria Olofsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

David Sixten Eklund, Max Meir Federmann, Anna Karin Theresia Henriksson, Ingrid Maria Olofsson, Jwa Emma Said och Richard Timelin.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Stein

Ordinarie Extern

Allegretto Revision AB

Valberedning

Sanna Heyman

Johanna Öst

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
REKRYTEN 8	1994	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

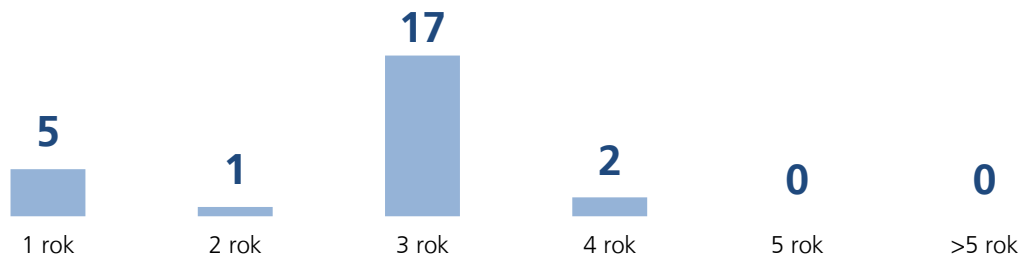
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 030 m², varav 1 960 m² utgör boyta och 70 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelrum

Skyddsrum

Barnvagnsrum

Förrådsutrymmen

Soprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Brandskyddsgenombgång	2021	
Upprättande av barnvagnsrum	2020	
Radonmätning	2020	
Värmesystem	2020	
Förstärkning skalskydd	2020	
Byte glas entréport	2019	
Restauration mosaikvägg entrén	2019	
Väggradiatorer (del 1)	2019	
OVK	2016 - 2017	
Byte av 14 st balkonger och 6 st nya balkonger	2016	
Fiber	2015	
Ny belysning i trapphuset	2015	
Nya elstigar	2015	
Fönster renovering	2015	
Tvättstuga, ny	2015	
Fasadrenovering	2015	
Yttertak	2015	
Soprum, nytt	2015	
Renovering Luft värme återvinning samt rengöring frånluftskanaler	2015	
OVK	2011	
Stamspolning	2010	
Renovering av trapphus	2010	
Byte av fjärrvärmväxlare	2008	
Rörstambyte	1994	
Elstambyte	1994	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Utredning ventilation	2020-2022	Fortsätter under 2021, 2022
Gårdsrenovering tillsammans med andra fastighetsägare i Kv. Rekryten	2022	
OVK	2022	Flyttas från 2020 till 2022
Vatten och avlopp	2022	Flyttas från 2021 till 2022
Belysning utomhus	2022	Ingår i gårdsrenovering
Tvättstugsinstallationer	2023	
Väggradiatorer (del 2)	2023	Flyttas till tidigast 2023
Myndighetsbesiktningar/ -anmälningar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

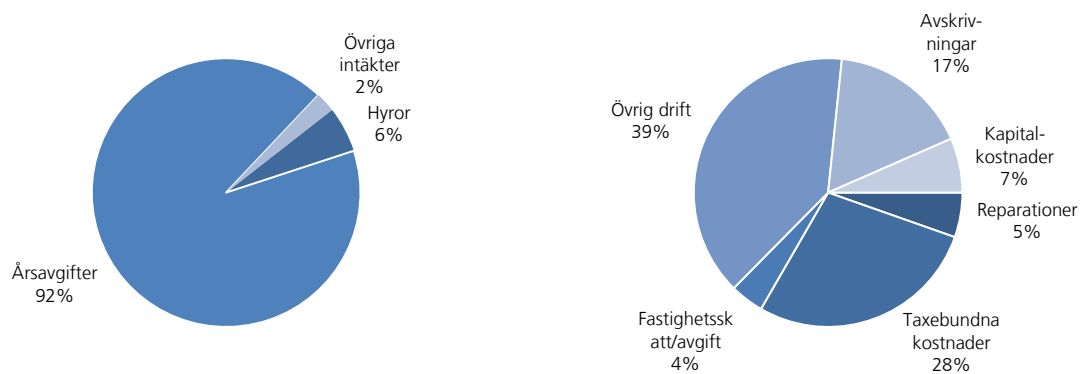
Avtal	Leverantör
Internetuppkoppling	Telenor
Teknisk förvaltning: värmesystem	POS Fastighetsvård AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss service	Stockholm Hiss-service AB
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB
Teknisk förvaltning: ventilation	POS Fastighetsvård AB
Pappersåtervinning	PreZero Recycling AB
Serviceavtal porttelefoner	Denckert installationer AB
Trädgårdsunderhåll	Dinells trädgårdar
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Städning	Städpoolen AB
Kameraövervakning	Denckert Installationer AB
Sophämtning: hushållssopor och matavfall	Stockholm Vatten & Avfall
Syssloman Kv. Rekryten	1953 CONSULT

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	614 631	506 054
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 385 588	1 403 178
Finansiella intäkter	92	72
Ökning av kortfristiga skulder	73 570	0
	1 459 249	1 403 250
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 184 376	1 103 018
Finansiella kostnader	101 582	100 927
Ökning av kortfristiga fordringar	17 966	1 320
Minskning av långfristiga skulder	24 513	53 247
Minskning av kortfristiga skulder	0	38 886
	1 328 437	1 297 398
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	742 718	614 631
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	128 087	108 577

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har begränsat arbete som inneburit vistelse hemma hos medlemmar på grund av COVID-19-pandemin.

Styrelsen har uppdaterat brandskyddspolicyn, gått igenom brandceller samt funktionstestat brandgasfläktarna i huset. Skyltning av utrymningsvägar har också förstärkts där behov funnits.

Styrelsen har genomfört rensning av cykelrummet för att rensa bort kvarglömda cyklar.

Föreningen har bytt de automatiska dörröppnarna i huvudentrén till en nyare och tystare variant.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	609	554	554
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 677	3 689	3 715	3 748
Elkostnad/m ² totalyta	31	36	38	32
Värmekostnad/m ² totalyta	153	143	149	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	14	13	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	50	48	51
Soliditet (%)	69	69	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-160	-73	-947	-116
Nettoomsättning (tkr)	1 364	1 339	1 218	1 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 960 m² bostäder och 70 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 643 451	0	0	10 643 451
Upplåtelseavgifter	13 437 049	0	0	13 437 049
Kapitaltillskott	906 817	0	0	906 817
Fond för yttre underhåll	669 101	180 506	0	488 595
S:a bundet eget kapital	25 656 418	180 506	0	25 475 912
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 838 697	-180 506	-73 426	-7 584 765
Årets resultat	-160 456	-160 456	73 426	-73 426
S:a ansamlad förlust	-7 999 153	-340 962	0	-7 658 191
S:a eget kapital	17 657 265	-160 456	0	17 817 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-160 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 658 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 506
summa balanserat resultat	-7 999 153

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 999 153
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 364 431	1 339 342
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 157	63 836
Summa rörelseintäkter		1 385 588	1 403 178
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-825 427	-862 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 385	-137 502
Personalkostnader	Not 6	-98 564	-102 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-260 177	-272 731
Summa rörelsekostnader		-1 444 553	-1 375 749
RÖRELSERESULTAT		-58 965	27 429
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 582	-100 927
Summa finansiella poster		-101 490	-100 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-160 456	-73 426
ÅRETS RESULTAT		-160 456	-73 426

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	24 786 438	25 046 616
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 786 438	25 046 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 789 238	25 049 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
LAGER OCH PÅGÅENDE ARBETE			
Lager		0	-2 725
		0	-2 725
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	741 509	593 905
Summa kortfristiga fordringar		741 509	593 905
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		38 724	40 274
Summa kassa och bank		38 724	40 274
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		780 233	631 455
SUMMA TILLGÅNGAR		25 569 471	25 680 870

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 080 500	24 080 500
Kapitaltillskott		906 817	906 817
Fond för yttre underhåll	Not 12	669 101	488 595
Summa bundet eget kapital		25 656 418	25 475 912
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 838 697	-7 584 765
Årets resultat		-160 456	-73 426
Summa ansamlad förlust		-7 999 153	-7 658 191
SUMMA EGET KAPITAL		17 657 265	17 817 721
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 730 753
Summa långfristiga skulder		0	3 730 753
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 464 507	3 758 267
Leverantörsskulder		132 974	72 715
Skatteskulder		4 199	8 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	310 526	292 478
Summa kortfristiga skulder		7 912 206	4 132 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 569 471	25 680 870

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	175 år	175 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Ventilation	30 år	30 år
Maskiner i tvättstuga	Fullt avskrivet	5 år
Balkonger	30 år	30 år
Bredband	15 år	15 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 230 297	1 185 829
Årsavgifter - bortfall	-6 588	0
Årsavgifter - lokaler	52 359	50 467
Hyror antennplats	76 473	76 262
Avgift andrahandsuthyrning	11 900	26 777
Öresutjämnning	-11	7
	1 364 431	1 339 342

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	63 836
	Övriga intäkter	21 157	0
		21 157	63 836
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 128	22 703
	Fastighetsskötsel beställning	1 224	4 343
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 545	6 508
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 104	11 173
	Snöröjning/sandning	23 844	4 719
	Städning entreprenad	36 693	32 643
	Städning enligt beställning	4 376	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 516	5 224
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 375
	Hissbesiktning	1 936	1 899
	Myndighetstillsyn	0	12 651
	Gemensamma utrymmen	5 889	0
	Gård	140	270
	Serviceavtal	19 181	40 778
	Förbrukningsmateriel	799	4 118
	Teleport/hissanläggning	3 500	3 500
	Brandskydd	638	0
		138 512	173 903
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	33 294
	Tvättstuga	7 048	999
	Entré/trapphus	4 713	2 918
	Lås	0	635
	Installationer	4 215	0
	VVS	15 046	7 164
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 905
	Ventilation	4 562	7 407
	Elinstallationer	7 279	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 563	21 340
	Hiss	15 167	17 625
	Tak	0	5 999
	Vattenskada	12 158	0
		82 751	108 286
	Taxebundna kostnader		
	El	63 530	72 917
	Värme	311 231	291 004
	Vatten	35 414	28 274
	Sophämtning/renhållning	21 695	19 088
		431 870	411 283
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 200	37 315
	Bredband	70 439	70 172
		109 639	107 487
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 655	61 905
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	825 427	862 864

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	5 709	5 067
	Juridiska åtgärder	24 063	32 706
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 500
	Föreningskostnader	4 145	1 938
	Fritids- och trivselkostnader	5 327	114
	Förvaltningsarvode	44 084	43 140
	Administration	3 660	3 330
	Konsultarvode	156 096	33 947
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 760
		260 385	137 502
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	75 000
	Sociala kostnader	23 564	27 652
		98 564	102 652
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	80 000	80 000
	Förbättringar	180 177	180 177
	Inventarier	0	12 554
		260 177	272 731

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 894 284	27 894 284
	Utgående anskaffningsvärde	27 894 284	27 894 284
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 847 668	-2 587 491
	Årets avskrivningar enligt plan	-260 177	-260 177
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 107 846	-2 847 668
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 786 438	25 046 616
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 360 000	9 360 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 409 000	26 409 000
	Taxeringsvärde mark	54 209 000	54 209 000
		80 618 000	80 618 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 000 000	78 000 000
	Lokaler	2 618 000	2 618 000
		80 618 000	80 618 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	150 646	150 646
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	150 646	150 646
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-150 646	-138 092
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-12 554
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-150 646	-150 646
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	20 849	19 549
	Klientmedel hos SBC	457 944	574 356
	Fordringar	16 666	0
	Räntekonto hos SBC	246 050	0
		741 509	593 905

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	488 595	965 210
	Reservering enligt stadgar	180 506	180 506
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-657 121
	Vid årets slut	669 101	488 595

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,670 %	1 200 000	1 200 000	2022-01-07
	Handelsbanken	1,390 %	485 000	490 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,670 %	100 000	100 000	2022-03-29
	Handelsbanken	0,830 %	1 800 507	1 805 020	2022-09-30
	Handelsbanken	1,390 %	1 455 000	1 470 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,080 %	1 824 000	1 824 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,670 %	600 000	600 000	2022-01-07
	Summa skulder till kreditinstitut		7 464 507	7 489 020	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 464 507	-3 758 267	
			0	3 730 753	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 274 247 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 558 000	8 558 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 564	23 565
	Ränta	17 172	17 973
	Avgifter och hyror	194 790	175 940
		310 526	292 478

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer tillsammans med de andra fastighetsägarna renovera innergården.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Richard Timelin
Ordförande

Anna Karin Theresia Henriksson
Ledamot

Jwa Emma Said
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Eva Stein
Auktoriserad revisor