

Årsredovisning för

Bf TRYGG upa

702002-3912

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf TRYGG upa, 702002-3912, med säte i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

FÖRENINGEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten Baggen 11, Tulegatan 32, och där bereda bostäder utan tidsbegränsning åt sina medlemmar.

Fakta om föreningen

Bostadsföreningen Trygg u.p.a. registrerades 1909-12-08 och består av 32 andelar (lägenheter) med tillhörande besittningsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
13	16	2	1

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-01-26 hos Bolagsverket.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Nya medlemmar

Lägenhet B3: Rebecca Aflaki

Lägenhet C1: Filip Jilsén

Lägenhet C2: Johanna Barfoed

Lägenhet C4: Mikael Helgesson och Emma Karlsson

Lägenhet D: Felix Sandquist

Lägenhet E4: Anna Fritz Månsson och Norman Fritz

Lägenhet F2: Viktoria Rozen och Ted Herbreder

Avgifter

Lägenhetsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

För lägenhet med balkong uttas årligen en avgift på 1,5 % av prisbasbeloppet.

Avgiften för Internet (100 Mbit/s) i föreningen har varit 199 kronor/månad.

Föreningen tar även ut överlåtelseavgift (5% av prisbasbeloppet) av säljaren vid lägenhetsförsäljning och pantsättningsavgift (2,5% av prisbasbeloppet) av pantsättaren om lägenheten pantsätts i samband med inflyttning.

Efter byte till enhetliga namnskyltar tar föreningen också ut en avgift för köp av ny skylt vid inflyttning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att tillåta andrahandsuthyrning vid arbete/studier på annan ort, arbete/studier utomlands och provsamboende. Styrelsen ska godkänna ansökan på andrahandsuthyrning. Andrahandsuthyrningen är tidsbegränsad till högst ett år, sen måste styrelsen tillfrågas igen. En avgift tas ut på 10 % av lägenhetens årsavgift oavsett längd på andrahandsuthyrningen.

Styrelsens sammansättning
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Albin Nylén	Ordförande
Henri Maronen	Kassör
Maria Isacsson	Sekreterare (invalid vid stämma 2020-06-16)
Lars Deullar	Sekreterare (avgick vid stämma 2020-06-16)
Petter Lindahl	Ledamot (utflytt 2020-12-01)
Marc Wilhelmssen	Ledamot (avgick vid stämma 2020-06-16)
Malin Perman	Ledamot (invalid vid stämma 2020-06-16)
Jakob Snihs	Suppleant (avgick vid stämma 2020-06-16)
Rebecca Öhnfeldt	Suppleant (invalid vid stämma 2020-06-16)
Joel Åhlin	Suppleant (invalid vid stämma 2020-06-16)

Styrelsen har avhållit 8 protokollförda sammanträden under året.

Revisorer

Revisorer fram till stämman 2020-06-16 var Christopher Johansson och Peter Krantz medan Johan Persson-Sjödén var revisorssuppleant. Nyvalda revisorer vid stämman 2020-06-16 har varit Marc Wilhelmsson och Viktoria Rozen.

Valberedning

Gustaf Eklund och Rebecca Öhnfeldt har varit valberedning inför stämma 2020. Gustaf Eklund och Johan Persson-Sjödén valdes vid stämman 2020-06-16 som ny valberedning.

Förvaltning

Följande har skötts i egen regi:
Ekonomisk förvaltning (ej sammanställning av bokslut)
Lägenhetsförteckning
Pantsättningar
Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls vid första tillfälle 2020-04-23; stämman senarelades till juni p.g.a. rådande pandemi. Ordinarie föreningsstämma slutfördes 2020-06-16.
Extra föreningsstämma hölls 2020-10-22, för en andra omröstning om nya stadgar.

FASTIGHETEN

Fakta om fastigheten

Fastigheten byggdes år 1903 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Föreningens fastighet förvärvades enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Baggen 11	1909	Stockholm

Fastighetens totalyta är 1823 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Under de senaste åren har nedanstående åtgärder genomförts i fastigheten:

Åtgärd	År
Renovering av tvättstuga	1981 och 1995
Omläggning av tak	1984 och 2000
Omputsning av fasad	1984, 1990, 2000 och 2014
Omläggning av gård	1985 och 1992
Byte av elstammar	1992

Byte av värmeväxlare	2002
Renovering av fönster	2002
Balkonguppsättning	2003, 2008 och 2013
Renovering av källare	2006
Säkerhetsdörrar	2006
Installation av fiber	2007
Ombyggnad av vinden	2007
Byte av kallvattenstammar i källaren	2008
Byte av termostater i fastigheten	2008
Renovering av trapphus	2008
Installation av trådlöst nätverk	2009
Målning av tak	2011
Installation av hissar	2011
Radonmätning	2012
Stamspolning	2013
Införande av matåtervinning	2014
Installation av värmeåtervinning	2015
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2017
Byte av gatuportar och passersystem	2017
Byte av gårdsportar	2017
Brandskyddskontroll	2018
Energideklaration upprättad	2019
Byte av undercentral (värme)	2020

Inget generellt stambyte har utförts i fastigheten utan badrums- och köksstammar byts löpande i samband med renoveringar. Fram till 2020 har badrumsstam bytts i 27 av 32 lägenheter och köksstam bytts i 21 av 32 lägenheter.

Föreningen har bredbandsuppkoppling via fiber.

Kommentar till resultatet 2020

Ekonomi fortsätter att vara god i Bostadsföreningen Trygg. Under 2020 har inga stora arbeten ägt rum och vi har en kassa på cirka 2,4 miljoner kronor, vilket är en garanti för fortsatt bra likviditet. Föreningens sammanlagda låneskuld är 8,4 miljoner kronor (ungefär 4600 kronor/kvadratmeter lägenhetsyta). Små förändringar i de rörliga räntorna under året har genererat 12 000 kronor mer i räntekostnader. Avgifterna bedöms dock kunna behållas på den nuvarande nivån (39 kronor/kvadratmeter/månad).

Årets resultat blir en förlust på 127 616 kronor (en förbättring med 115 000 kronor jämfört med 2019). Styrelsen har kvar sin målsättning att eftersträva ett nollresultat på årsbasis.

Kostnaderna har minskat för reparationer/underhåll (210 000 kronor) då inga större poster som fasadplåtar förekom 2020 jämfört med 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under 2020

Taxeringsvärdet har varit 43,6 miljoner kronor, fördelat på 28 miljoner kronor för marken och 15,6 miljoner kronor för byggnaden.

Nya spaltventiler för tilluft har monterats av GK Sverige i lägenheter som saknat sådana.

Ny undercentral för värmen köptes in under 2020.

Stort arbete gjordes under 2020 för att förbereda för det ni kan läsa om som väsentliga händelser under 2021. I övrigt lades mycket tid vid överlämning till nya styrelsemedlemmar.

Husets Dag har hållits i november (ingen husets dag hölls under våren p.g.a rådande pandemi)

Väsentliga händelser och planerade underhållsarbeten under 2021

Under januari 2021 byttes alla maskiner i tvättstugan ut, då tidigare maskiner var uttjänta och orsakade återkommande problem.

Start 2021 inleddes ett 1 års avtal med ETS AB, som täcker teknisk förvaltning (värmedrift, värmeåtervinning, kamerasystem i huset, samt service kring internet).

I februari 2021 byttes sophanteringen till en mer miljövänlig och billigare variant med plastkärl på hjul istället för sopsäckar i plast. Detta kommer spara oss pengar och minska smuts från sopsäckar på innergården och i port 32 B (där sopsäckarna tidigare har släpats ut).

I februari 2021 genomfördes snö- och isröjning från tak och stuprännor, både de som vetter mot gatan och mot innergården. En mer regelbunden hantering av detta ses över för kommande vintrar.

Styrelsen planerar byte av hemsida, vilket bland annat kommer att innefatta tvättstugebokning och stötta i att samla kontaktuppgifter för medlemmar.

Husets dag planeras till maj och oktober.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	999 659	951 076	963 742	914 953
Resultat efter finansiella poster	33 784	-266 452	-34 778	-545 110
Soliditet, %	33	32	34	34

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond Yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	4 531 400	1 620 875	125 720	-1 836 377
Omföring av föreg års vinst				-242 564
Förändring fond yttre underhåll			161 400	
Årets resultat				-127 616
Vid årets slut	4 531 400	1 620 875	287 120	-2 206 557

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, -2 206 556 kronor disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-2 078 940
årets resultat	<u>-127 616</u>
Totalt	-2 206 556
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-2 206 556</u>
Summa	-2 206 556

Underskottet balanseras i ny räkning.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	999 659	951 076
Övriga rörelseintäkter		11 012	5 038
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 010 671	956 114
Rörelsekostnader			
Fastighetsskatt		-45 728	-44 064
Övriga externa kostnader	3	-717 084	-959 772
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-118 143	-117 547
Summa rörelsekostnader		-880 955	-1 121 383
Rörelseresultat		129 716	-165 269
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 932	-101 183
Summa finansiella poster		-95 932	-101 183
Resultat efter finansiella poster		33 784	-266 452
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till Yttre underhållsfond		-161 400	23 888
Summa bokslutsdispositioner		-161 400	23 888
Resultat före skatt		-127 616	-242 564
Skatter			
Årets resultat		-127 616	-242 564

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 534 534	10 590 166
Inventarier, verktyg och installationer	6	4 472	7 295
Summa materiella anläggningstillgångar		10 539 006	10 597 461
Summa anläggningstillgångar		10 539 006	10 597 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 547	77 469
Övriga fordringar		21 070	62 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 203	31 764
Summa kortfristiga fordringar		94 820	171 612
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 407 984	2 261 876
Summa kassa och bank		2 407 984	2 261 876
Summa omsättningstillgångar		2 502 804	2 433 488
SUMMA TILLGÅNGAR		13 041 810	13 030 949

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		6 152 275	6 152 275
Yttre underhållsfond		287 120	125 721
Summa bundet eget kapital		6 439 395	6 277 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 078 940	-1 836 377
Årets resultat		-127 616	-242 564
Summa fritt eget kapital		-2 206 556	-2 078 941
Summa eget kapital		4 232 839	4 199 055
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 419 078	8 419 078
Summa långfristiga skulder		8 419 078	8 419 078
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	71 564
Skatteskulder		3 686	2 022
Övriga skulder		21 451	21 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		364 756	317 779
Summa kortfristiga skulder		389 893	412 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 041 810	13 030 949

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	973 676	925 092
Hysesintäkter	25 984	25 984
Balkongavgifter	-	-
Summa	999 660	951 076

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparationer och underhåll fastighet	41 402	252 709
Fastighetsskötsel	46 175	25 672
Elkostnader	52 560	54 211
Lokaltillbehör, städning & renhållning	18 849	20 958
Värmekostnader	224 458	248 909
Vattenkostnader	70 988	80 439
Sophämtning	55 281	1 994
Grovsopor	16 712	24 053
Försäkring	58 142	63 502
Internet	61 500	79 656
Sotning	4 860	10 798
Förbrukningsinventarier	2 972	2 972
Förbrukningsmaterial	2 841	2 098
Administration	36 628	36 407
Bankkostnader	1 947	1 915
Övrigt	14 230	53 478
Befarade hyresförluster	7 539	-
Summa	717 084	959 771

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. De ersättningar som har utgått till styrelsen redovisas i not 3, övriga externa kostnader som administrationskostnader.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 684 528	12 684 528
-Nyanskaffningar	59 688	
	<u>12 744 216</u>	<u>12 684 528</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 094 362	-1 979 639
-Årets avskrivning enligt plan	-115 320	-114 723
	<u>-2 209 682</u>	<u>-2 094 362</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 534 534	10 590 166

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 119	14 119
Vid årets slut	14 119	14 119
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 824	-4 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-2 823	-2 824
Vid årets slut	-9 647	-6 824
Redovisat värde vid årets slut	4 472	7 295

Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	8 419 078	8 419 078
Totalt	8 419 078	8 419 078
Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Totalt	-	-

	Villkorsändringsdag	2020-12-31	2019-12-31
SEB	2022-10-28	2 400 000	2 400 000
SEB	2022-10-28	4 019 078	4 019 078
SEB	2022-09-28	2 000 000	2 000 000
		8 419 078	8 419 078

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	10 434 400	10 434 400
Summa ställda säkerheter	10 434 400	10 434 400

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under januari 2021 byttes alla maskiner i tvättstugan ut, då tidigare maskiner var uttjänta och orsakade återkommande problem.

Start 2021 inleddes ett 1 års avtal med ETS AB, som täcker teknisk förvaltning (värmedrift, värmeåtervinning, kamerasystem i huset, samt service kring internet).

I februari 2021 byttes sophanteringen till en mer miljövänlig och billigare variant med plastkärl på hjul istället för sopsäckar i plast. Detta kommer spara oss pengar och minska smuts från sopsäckar på

innergården och i port 32 B (där sopsäckarna tidigare har släpats ut).

I februari 2021 genomfördes snö- och isräjning från tak och stuprännor, både de som vetter mot gatan och mot innergården. En mer regelbunden hantering av detta ses över för kommande vintrar.

Styrelsen planerar byte av hemsida, vilket bland annat kommer att innefatta tvättstugebokning och stötta i att samla kontaktuppgifter för medlemmar.

Underskrifter

Stockholm, 2021- 04-29



Malin Perman
Vice Styrelseordförande



Henri Maronen
Styrelseledamot



Maria Isacsson
Styrelseledamot



Rebecca Öhnfeldt
Styrelseledamot