

Årsredovisning
för
Brf Mörbylund 17-21

769622-8217

Räkenskapsåret

2020

Handwritten signatures and initials:
UD
H. Vik
SA
@TB
DA

Verksamhetsberättelse

Året i korthet

Föreningsstämma och ny styrelse

Föreningsstämma hölls i Stocksunds scoutstuga den 30 juni 2020. Vid stämman valdes följande styrelse:

Martin Desmond, ledamot
Gisela Andren, ledamot
Sam Malmgren Hedberg, ledamot
Alycia Sundqvist, ledamot
Denize Händestam, ledamot
Hoodin Moussavi Nia, ledamot

Samt

Marja Eskola, suppleant
Lisa Käll, suppleant
Helena Hallstenson, suppleant

På efterföljande konstituerande styrelsemöte valdes Sam Malmgren Hedberg till ordförande.

Stora projekt

Under 2020 har styrelsens fokus legat på de stora projekt som nu genomförs i huset.

Resultaten från de utredningar som genomfördes under 2019 presenterades för medlemmarna i januari och därefter följde både informationsmöten och öppet hus med medlemmar. Styrelsens beslut var att genomföra ett stambyte med tillhörande våtrumsrenovering, byta ut ventilationsaggregaten samt byta ut radiatorventiler och justera värmesystemet. I slutet av februari hölls en extra föreningsstämma där enhälliga beslut togs om de föreslagna förändringarna i lägenheterna samt att föreningen övertog underhållsansvaret för lägenheterna under projektets gång. Båda dessa beslut var nödvändiga för att genomföra stambytet.

Efter godkännande av samtliga medlemmar, samtliga hyresgäster och upphandling av entreprenaderna startade projekten i maj.

Under 2020 har injusteringen av byggnadens värmesystem med ventilbyte på alla radiatorer genomförts, byggnadens ventilationssystem har bytts ut i sin helhet och ett nytt övergripande styrsystem har installerats. Tillsammans är det åtgärder som både kommer spara energi och pengar, men också förbättra boendemiljön i huset.

Stambytet med våtrumsrenovering har slutförts i den första av tre portar och beräknas vara helt klart i januari 2022.

Ekonomi

De stora projekt som genomförs påverkar föreningens ekonomi. Styrelsen har tillsammans med konsulter tagit fram en långtidsplan för föreningens ekonomi samt med lyckat resultat upphandlat både nya lån och lagt om befintliga för att pressa ner räntorna.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

BRF Mörbylund 17-21 består av en fastighet med beteckningen Sjukhuset 16 som förvärvades från Stena Fastigheter den 1 december 2011. Fastigheten är belägen på adresserna Mörbylund 17, 19 och 21 i Danderyds kommun och den innehas med äganderätt vilket betyder att föreningen äger marken som är 220 kvm.

Fastigheten som är bebyggd 1972 består av ett flerbostadshus i 10 plan med 166 bostadslägenheter. Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

I byggnaden finns 166 lägenheter fördelat enligt följande (2020-12-31):

| | <i>1 rok</i> | <i>2 rok</i> | <i>3 rok</i> | <i>4 rok</i> | <i>5 rok</i> | <i>S:a</i> |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Bostadsrätt | 73 st | 23 st | 18 st | 10 st | 9 st | 133 st |
| Hyresrätt | 22 st | 6 st | 1 st | 0 st | 1 st | 30 st |
| Tomma | 0 st | 2 st | 1 st | 0 st | 0 st | 3 st |
| Totalt | 95 st | 31 st | 20 st | 10 st | 10 st | 166 st |

Fastighetens totala byggnadsarea uppgår till 11 630 kvm, vara boyta uppgår till 8 960 kvm (bostadsrättyta 7 377 kvm, hyresrättyta 1 583 kvm). Lokalytan är 311 kvm.

Lokaler

Föreningen disponerar två större lokaler. Lokalen på källarvåning nordöstra hörnet hyrs av Stocksund Entreprenad AB och den fördetta föreningslokalen (källarvåning sydöstra hörnet) hyrdes av Nordisk VVS till och med juni 2020 som etablering för stambyte i grannföreningen. Efter det används den som etablering för föreningens stambyte.

Utöver dessa lokaler disponerar föreningen ett antal mindre förråd och lokaler som hyrs ut till medlemmar eller externa hyresgäster.

Samfälligheten

Föreningen är, tillsammans med de två grannföreningarna BRF Sjukhuset 3 och HSB BRF Mörbylund 11-15, delägare i en samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningens uppdrag är att sköta och förvalta marken och byggnader på fastigheten Sjukhuset 3 (fastigheten som omsluter de tre föreningarnas respektive fastigheter). Marken består av väg, parkeringar gårdar och grönytor. Samfälligheten förvaltar och sköter även den gemensamma sopsugsanläggningen.

Varje förening har en styrelserepresentant samt en styrelsesuppleant i samfällighetens styrelse. Vid samfällighetens årsstämma 2020-04-28 valdes Gisela Andrén in som ledamot och Gilani Cedergren in som suppleant för BRF Mörbylund 17-21. Gisela Andrén valdes även som ordförande på efterföljande konstituerande möte.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Det åligger varje bostadsrättsinnehavare att själv teckna bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring.

MP
H. Nic
54

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under 2020 utförts av Arcada AB. Den tekniska förvaltningen samt drift och skötsel har utförts av HSB Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Under våren 2018 upprättades en underhållsplan för byggnaden. Underhållsplanen pekar ut tekniska system och byggnadskomponenter som baserat på dess beräknade tekniska livslängd behöver åtgärdas. Underhållsplanen uppdateras i samförstånd mellan styrelsen och fastighetsförvaltaren varje år med utgångspunkt i den årliga underhållsbesiktningen och den dagliga skötseln av fastigheten.

Styrelsens inriktning har sedan 2018 varit att under de kommande åren åtgärda flera av de eftersatta tekniska systemen i samband med stambytesentreprenaden. Det gäller vatten- och avloppsstammar, tätskikt i våtrum, ventilationssystem, värmesystem samt delar av de gemensamma utrymmena i huset. Under 2020 har flera av dessa arbeten påbörjats.

Genomförda åtgärder under åren

Vad har åtgärdats på fastigheten under åren:

| <i>År</i> | <i>Åtgärd</i> |
|-----------|---|
| 2013 | Undercentral värmen |
| 2014 | Renovering av hyresrätt |
| 2015 | Ombyggnad av lokal till bostadsrätt |
| 2016 | Fönsterbyten samtliga fönster i lägenheter samt tilläggsisolering västra fasaden |
| 2017 | Stamspolning |
| 2018 | Installation av elektromagnetisk avjonisering för värmesystemet VVC-ledningar utbyta |
| 2020 | Byte av ventilationsaggregat, injustering av värmesystem och tilluftsdon |
| Pågående | Stambyte och renovering av yttskikt i hisshallar |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H.Nia" and "SA".

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Brf Mörbylund 17-21 registrerades 2011-03-08. Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2011-11-05 och nuvarande stadgar registrerades den 2019-02-19.

Styrelse

Under räkenskapsåret 2020 har styrelsen delvis bytts ut vid ordinarie föreningsstämma 2020-06-30.

Styrelsen t o m 2020-06-30

| | |
|----------------------|---------------------|
| Sam Malmgren Hedberg | Ledamot, ordförande |
| Martin Desmond | Ledamot |
| Gisela André | Ledamot |
| Alycia Sundqvist | Ledamot |
| Denize Händestam | Suppleant |
| Marja Eskola | Suppleant |

Styrelsen från 2020-07-01

| | |
|----------------------|---------------------|
| Sam Malmgren Hedberg | Ledamot, ordförande |
| Martin Desmond | Ledamot |
| Gisela André | Ledamot |
| Alycia Sundqvist | Ledamot |
| Denize Händestam | Ledamot |
| Hoodin Moussavinia | Ledamot |
| Marja Eskola | Suppleant |
| Helena Hallstensson | Suppleant |
| Lisa Käll | Suppleant |

Valberedning

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Emelie Cedergren | Sammanställande |
| Agneta Eriksson-Gunnari | |
| Helen Persson | |

Revisorer

| | |
|---------------|---|
| Peter Olofson | Auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå |
|---------------|---|

Föreningsfrågor

Styrelsen har sammanträtt i 11 protokollförda styrelsemöten under 2020, varav ett konstituerande möte 2020-07-01.

St

MD *St*
H. Nik *St*

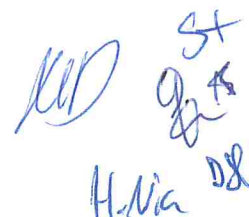
Avtal

Lokala Skurar
Arcada AB
HSB Stockholm
HSB Stockholm
HSB Stockholm
HSB Stockholm
Eon AB
Norrenergi AB
Stockholms stadsnät
Telenor AB
Roslagsvatten
Otis AB
Stockholm hiss och elteknik AB
Dekra AB
Recycling Stockholm AB
Brandsäkra
Riksförbundet Bostadsrätterna

Städning
Ekonomisk förvaltning
Teknisk fastighetsförvaltning
Fastighetsskötsel
Projektledning stambyte
Finansiell förvaltning
El-avtal
Fjärrvärme
Internet
TV
Vatten
Hiss Mörbylund 17
Hiss Mörbylund 19, 21
Hiss besiktning
grovsopor och returpapper
SBA (systematiskt brandskyddsarbete)
Styrelse support, juridisk hjälp

Överlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under 2020 har 15 överlåtelse skett enligt kontraktsdatum. Styrelsen har under 2020 beviljat 11 andrahandsuthyrningar.



Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 4 % från och med 2021-01-01. Dessförinnan förändrades årsavgifterna senast 2020-10-01 genom en höjning med 2 procent.

Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Enligt föreningens stadgar skall årsavgifterna täcka föreningens kostnader och avsättningar till fonden för yttre underhåll. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Finansiering

Föreningens underhållsöverskott (sparandet för framtida underhåll) har de fyra senaste åren varit rimlig men inte tillräcklig för att täcka det årliga slitaget. Pågående underhåll finansieras främst genom upptagande av lån, men även till viss del av befintliga reserver som främst kommer från upplåtelser av bostadsrätt av återlämnade hyresrätter.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs genom att ta ut rättvisa avgifter som även täcker årligt slitage. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken som är möjligt så länge det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna tillför kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen har i dagsläget fem lån om totalt 91 400 000 kr vilka är fördelade på olika löptider för att minska effekten vid ränteförändringar. Föreningen har förvaltningsavtal med HSB gällande lånen och ränteupphandlingar. Belåningsgraden är för närvarande 50% av taxeringsvärdet.

Vid föreningens bildande togs lån upp med 87 mkr vilket motsvarade en belåningsgrad om ca 65 % av taxeringsvärdet vid förvärvstidpunkten.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 183 066 000 kr, varav markvärde 87 216 000 kr och byggnaden 95 850 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]
HUK DA

Nyckeltal

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta | 635 | 635 | 616 | 616 |
| Drift och förvaltning kr/kvm byggnadsyta | 365 | 393 | 405 | 348 |
| Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta | 12 390 | 8 404 | 8 404 | 8 447 |
| Belåningsgrad % (skuld / tax-värde) | 50 | 34 | 40 | 40 |
| Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta | 248 | 194 | 102 | 161 |
| Totala underhållsreserver i tkr | neg | 4 435 | 3 228 | 1 552 |

(Bostadsrättsyta 7 377 kvm samt total byggnadsyta 11 630 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Anger föreningens utgifter för löpande verksamheten per kvm, alltså ej med periodiskt underhåll och avskrivningar

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka löpande utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen för Brf Mörbylund 17-21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 påbörjat ett komplett stambyte med tillhörande våtrumsrenovering. Utöver detta har även ett byte av föreningens ventilationssystem och injustering av föreningens värmesystem skett.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 197 medlemmar. Under året har 16 överlåtelser med tillträde skett, 20 medlemmar har därav utträtt och 22 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 199 medlemmar.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 574 | 7 429 | 7 016 | 6 904 |
| Resultat efter finansiella poster | -24 537 | 110 | -389 | 59 |
| Soliditet (%) | 61 | 73 | 73 | 72 |

Handwritten signature

Handwritten signatures and initials: H. N. 08, Q. B., S. H.

Förändring av eget kapital (Tkr)

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 174 653 | 11 562 | -15 407 | 110 | 170 918 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 110 | -110 | 0 |
| Årets resultat | | | | -24 537 | -24 537 |
| Belopp vid årets utgång | 174 653 | 11 562 | -15 297 | -24 537 | 146 382 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

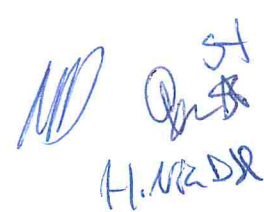
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -15 296 063 |
| årets förlust | -24 536 522 |
| | -39 832 585 |

| | |
|--|--------------------|
| behandlas så att i ny räkning överföres | -39 832 585 |
| | -39 832 585 |

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar 0,1% av taxeringsvärdet. Har avskrivningar på byggnaden gjorts under året kan dessa minska avsättningen till yttre fonden.

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



H. NR DR

| Resultaträkning | Not | 2020-01-01 -2020-12-31 | 2019-01-01 -2019-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 7 573 892 | 7 429 169 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 50 283 | 124 874 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 624 175 | 7 554 043 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drifts- och underhållskostnader | 3, 4, 5, 6 | -29 748 319 | -5 102 737 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 7 | -351 350 | -289 853 |
| Personalkostnader | 8 | -287 752 | -229 366 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -1 096 008 | -1 096 755 |
| Summa rörelsekostnader | | -31 483 429 | -6 718 711 |
| Rörelseresultat | | -23 859 254 | 835 332 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 7 411 | 0 |
| Räntekostnader | | -684 679 | -724 877 |
| Summa finansiella poster | | -677 268 | -724 877 |
| Resultat efter finansiella poster | | -24 536 522 | 110 455 |
| Årets resultat | 9 | -24 536 522 | 110 455 |

[Handwritten signatures and initials]
H. Vik
SR

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 10 224 688 364 225 784 372

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran 34 756 3 965

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare 11 11 337 460 5 824 507

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 12 261 566 282 611

Summa kortfristiga fordringar 11 633 782 6 111 083

Kassa och bank

Kassa och bank 5 499 511 3 488 081

Summa omsättningstillgångar 17 133 293 9 599 164

SUMMA TILLGÅNGAR 241 821 657 235 383 536



| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 174 652 547 | 174 652 547 |
| Upplåtelseavgifter | | 11 561 908 | 11 561 908 |
| Summa bundet eget kapital | | 186 214 455 | 186 214 455 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -15 296 063 | -15 406 518 |
| Årets resultat | | -24 536 522 | 110 455 |
| Summa fritt eget kapital | | -39 832 585 | -15 296 063 |
| Summa eget kapital | | 146 381 870 | 170 918 392 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | 13 | 788 283 | 795 851 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 15 | 90 600 000 | 62 000 000 |
| Övriga skulder | | 500 | 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 90 600 500 | 62 000 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 800 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 2 339 035 | 864 526 |
| Skatteskulder | | 31 244 | 23 289 |
| Övriga skulder | | 103 804 | 27 011 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 776 921 | 753 967 |
| Summa kortfristiga skulder | | 4 051 004 | 1 668 793 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 241 821 657 | 235 383 536 |




H. Vik
SR

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

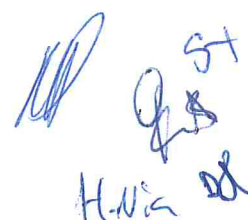
| | |
|-------------------------|------------------|
| Byggnader | 0,7 % / 143 år |
| Fastighetsförbättringar | 2-5 % / 20-50 år |

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 684 927 | 4 648 004 |
| Hyror lokaler | 197 458 | 296 306 |
| Hyror bostäder | 1 790 111 | 1 836 371 |
| Elintäkter | 713 378 | 464 982 |
| Tillvalsavgifter | 58 083 | 61 494 |
| Intäkter avgift andrahandsuthyrning | 29 180 | 20 637 |
| Bredbandsavgift | 100 755 | 101 376 |
| | 7 573 892 | 7 429 170 |

Not 2 Övriga intäkter

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|----------------|
| Intäkt.överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad) | 28 099 | 17 624 |
| Fakturerade kostnader | 1 325 | 6 214 |
| Försäkringsersättning | 20 819 | 101 012 |
| Öresutjämning | 40 | 24 |
| | 50 283 | 124 874 |



Not 3 Fastighetsskötsel

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetssköts.entreprenad | 144 192 | 129 481 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 550 | 2 344 |
| Städning, entreprenad | 113 484 | 106 469 |
| Hissbesiktning | 11 113 | 14 075 |
| Kontroll -Tillsynsavgift | 5 870 | 14 650 |
| Serviceavtal hiss | 43 507 | 43 074 |
| Förbrukningsmateriel fastighet | 4 851 | 12 982 |
| Serviceavtal | 22 998 | 9 299 |
| | 346 565 | 332 374 |

Not 4 Reparationer

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Reparation byggnad | 2 300 | 1 943 |
| Reparation gemensamhetsutrymmen | 0 | 46 934 |
| Reparation tvättstuga | 50 793 | 47 980 |
| Reparation lås | 45 001 | 22 490 |
| Reparation ventilation | 550 | 36 062 |
| Vattenskada | 81 672 | 80 457 |
| Reparation hyreslägenheter | 16 644 | 59 620 |
| Reparation portar | 14 044 | 6 066 |
| Reparation elinstallationer | 4 056 | 5 378 |
| Reparation hiss | 50 838 | 125 894 |
| Teknisk förvaltning | 1 113 | 2 225 |
| Konsultarvode reparation och underhåll | 0 | 83 076 |
| Reparation källsortering | 10 158 | 8 931 |
| Reparation Övrigt | 3 313 | 2 282 |
| Skadegörelse | 0 | 17 735 |
| | 280 482 | 547 073 |

Handwritten signatures and initials:
MP ST
AK
H.M.S. DJ

Not 5 Periodiskt underhåll




| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|------------------|
| Periodiskt underhåll hyreslägenhet | 11 310 | 0 |
| Periodiskt underhåll hiss | 0 | 81 250 |
| Periodiskt underhåll stammar | 23 279 033 | 859 415 |
| Periodiskt underhåll byggnad/asbestsanering | 100 000 | 0 |
| Periodiskt underhåll balkonger | 48 237 | 0 |
| Periodiskt underhåll ventilation | 2 826 838 | 0 |
| Periodiskt underhåll portar och ingångspartier | 37 375 | 59 634 |
| Periodiskt underhåll tvättstuga | 0 | 50 236 |
| Periodiskt underhåll installationer | 27 362 | 0 |
| | 26 330 155 | 1 050 535 |

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 625 487 | 783 739 |
| Uppvärmning | 867 617 | 939 759 |
| Vattenkostnader | 347 216 | 327 097 |
| Sophämtning, sopsug, grovsopor | 135 993 | 105 684 |
| Försäkring | 127 203 | 125 922 |
| Fastighetsskatt | 256 445 | 247 865 |
| Samfällighetsavgift | 40 800 | 102 000 |
| Kabel-TV och bredband | 222 036 | 220 555 |
| Avrøde för teknisk förvaltning | 168 320 | 150 106 |
| Självrisk | 0 | 170 027 |
| | 2 791 117 | 3 172 754 |

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning | 141 575 | 152 650 |
| Förvaltningsarvode Finansiell förvaltning HSB | 81 252 | 20 313 |
| Revisionsarvode (extern) | 48 750 | 38 750 |
| Juridiska åtgärder | 6 563 | 16 501 |
| Kostnader för stämma | 13 125 | 11 625 |
| Kontorskostnader | 9 091 | 8 771 |
| Föreningsavgifter | 10 049 | 13 815 |
| Bankkostnader | 3 400 | 2 887 |
| Kostnader för styrelsemöten | 0 | 1 341 |
| Övriga förvaltningskostnader | 9 446 | 5 576 |
| Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt) | 28 099 | 17 624 |
| | 351 350 | 289 853 |




Horn 08

Not 10 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 233 953 754 | 234 155 914 |
| Omklassificeringar | | -202 160 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 233 953 754 | 233 953 754 |
| Ingående avskrivningar | -8 169 382 | -7 072 627 |
| Årets avskrivningar | -1 096 008 | -1 096 755 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 265 390 | -8 169 382 |
| Utgående redovisat värde | 224 688 364 | 225 784 372 |
| Taxeringsvärden byggnader | 95 850 000 | 95 850 000 |
| Taxeringsvärden mark | 87 216 000 | 87 216 000 |
| | 183 066 000 | 183 066 000 |
| Bokfört värde byggnader | 144 600 464 | 145 696 472 |
| Bokfört värde mark | 80 087 900 | 80 087 900 |
| | 224 688 364 | 225 784 372 |

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Likvida medel på skattekonto | 0 | 5 505 |
| Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare | 11 337 460 | 5 819 002 |
| | 11 337 460 | 5 824 507 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna kostnader

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 118 632 | 116 418 |
| Hisservice | 3 734 | 3 728 |
| Bredband | 21 120 | 44 949 |
| Fastighetsskötsel | 36 075 | 36 048 |
| Finansiell förvaltning | 20 313 | 20 313 |
| Teknisk förvaltning | 42 080 | 42 080 |
| Brandskyddsansvarig | 19 612 | 19 075 |
| | 261 566 | 282 611 |


SA
G. B.
H. B.
H. B.

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 795 851 | 845 913 |
| Årets avsättning | 0 | 0 |
| Ianspråktagande | -7 568 | -50 062 |
| | 788 283 | 795 851 |

Not 14 Långfristiga skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 87 400 000 | 62 000 000 |
| | 87 400 000 | 62 000 000 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2020-12-31 | Lånebelopp 2019-12-31 |
|---------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | | | 0 | 7 000 000 |
| SEB | | | 0 | 10 000 000 |
| SEB | | | 0 | 15 000 000 |
| SEB | | | 0 | 10 000 000 |
| SEB | | | 0 | 5 000 000 |
| Handelsbanken | 1,14 | 2021-12-01 | 15 000 000 | 15 000 000 |
| Nordea | 0,76 | 2023-03-15 | 16 775 000 | 0 |
| Nordea | 0,82 | 2024-03-20 | 19 625 000 | 0 |
| Nordea | 0,39 | 2021-08-16 | 20 000 000 | 0 |
| Nordea | 0,26 | 2021-12-28 | 20 000 000 | 0 |
| | | | 91 400 000 | 62 000 000 |

| | | |
|--------------------------------------|---------|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 800 000 | 0 |
|--------------------------------------|---------|---|

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda avgifter kvartal 1 | 709 664 | 716 442 |
| Revision | 30 000 | 20 000 |
| Räntor | 26 898 | 17 525 |
| Städning | 10 359 | 0 |
| | 776 921 | 753 967 |

[Handwritten signatures and initials]

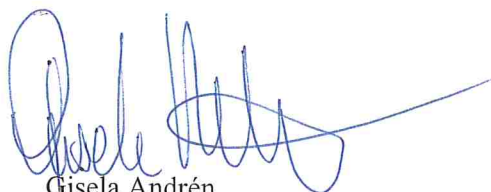
Not 17 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 91 600 000 | 90 000 000 |
| | 91 600 000 | 90 000 000 |


Danderyd 2021-03-31



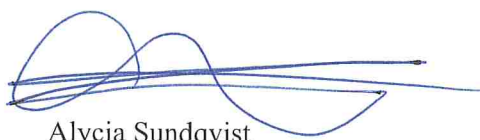
Sam Malmgren Hedberg
Ordförande



Gisela André



Martin Desmond



Alycia Sundqvist

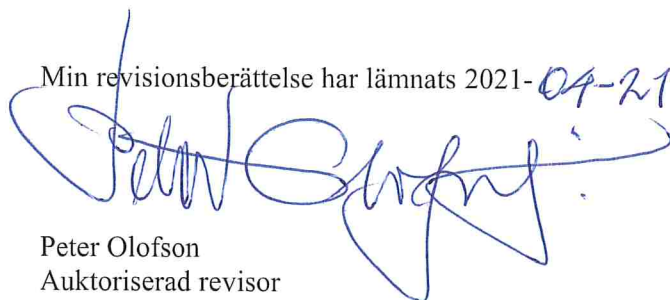


Denize Händestam



Hoodin Moussavinia

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21



Peter Olofson
Auktoriserad revisor