

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄLDERSHUS

Org.nr 769625-8982

## ÅRSREDOVISNING RÄKENSKAPSÅRET 2020



Styrelsen för Brf Aldershus, Stockholms Kommun, får härmed avge årsredovisning för föreningens åttonde verksamhetsperiod som omfattade tiden 2020-01-01--12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2013-09-02 fastigheten Slipmassan 1 i Stockholms kommun.

Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar med 5 lägenheter och total bostadsyta på 332 kvm samt källare 100 kvm. Lägenhetsfördelningen är:

- 1 st 1 rum och kök
- 1 st 2 rum och kök
- 1 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Fastighetens fick nytt taxeringsvärde 2019. Totalt taxeringsvärde är 6 041 000 kr varav markvärdet är 2 646 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Försäkringen är framtagen i samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg & Partners.

### Fastighetens tekniska status, underhållsplan

Fastighetens tekniska status är god efter de senaste årens investeringar i:

- Ny bergvärmepump och ett andra borrhål 2020
- Nytt smidesstaket mot Vivstasvarvsvägen 2020
- Byte av radiatorventiler 2019
- Stambyte inkl badrumsrenoveringar 2018
- Radonåtgärder 2015
- Nytt tak 2014
- Byte av avvattningssystem 2013-2014

Kommande projekt är:

- |  |      |
|--|------|
| - Omtrådning el-stigare                                | 2021 |
| - Utredning av bristfällig VVC, varmvatten-cirkulation | 2021 |
| - Potentialutjämning elsystem                          | 2021 |
| - Ny energideklaration                                 | 2021 |
| - Nytt trädgårdsförråd                                 | 2021 |
| - Omtrådning lägenheter                                | 2022 |
| - OVK-besiktning, ev åtgärder                          | 2022 |

### Fastighetsförvaltning

Föreningens medlemmar svarar för fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och städning av gemensamma ytor i fastigheten. För den ekonomiska förvaltningen svarar Thor Hagvil. Huvudansvarig för teknisk förvaltning är Thor Hagvil. Övrigt arbete genomförs under gemensamt ansvar.

### Föreningsfrågor

Föreningen har fem medlemmar. Samtliga lägenheter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. En av lägenheter var under året andrahandsuthyrd.

### Nyckeltal vid utgången av 2020 (2019)

		Riktvärde
Lån per kvm bostadsyta (kr)	5 277 (5 364)	<5 000 bra, >10 000 dåligt
Årsavgift per kvm (kr)	472 (472)	500-700 bra
Räntekostnad (% av omsättning)	19,7 (19,9)	<20 bra
Skuldränta (%)	1,90 (1,90)	
Belåningsgrad (skuldkvot)	10,3 (10,6)	<10 bra
Underhålls- och amorteringsutrymme (%)	32,6 (29,2)	>25 bra
Avskrivning (%)	0,9 (0,9)	>=1
Energiprestanda (kWh/kvm)	53 (73)	
Vattenförbrukning (l/per person/dygn)	107	140 (snitt i Sverige)

Belåningsgrad definieras här som fastighetslån i förhållande till omsättningen.

Underhålls- och amorteringsutrymme beräknas som summan av reparationskostnad, planerat underhåll, avskrivning och resultat dividerat med omsättningen och uttryckt i procent.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Carina Amcoff	Ledamot Ordförande
Thor Hagvil	Ledamot, kassör och sekreterare
Maud Skagerman	Ledamot
Sven Skagerman	Ledamot

Gunnel Hansson har varit revisor.

Styrelsen har under året hållit ett protokollfört sammanträde samt flera samråd i samband med staketutbyte. Information har dessutom skickats i mail ett flertal gånger.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 2013-04-09. Revidering av stadgarna registrerades hos bolagsverket 2018-11-15.

### Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning framgår av följande resultat- och balansräkning. För 2021 har månadsavgiften höjts med 10 % för att täcka utgifter för kommande projekt.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

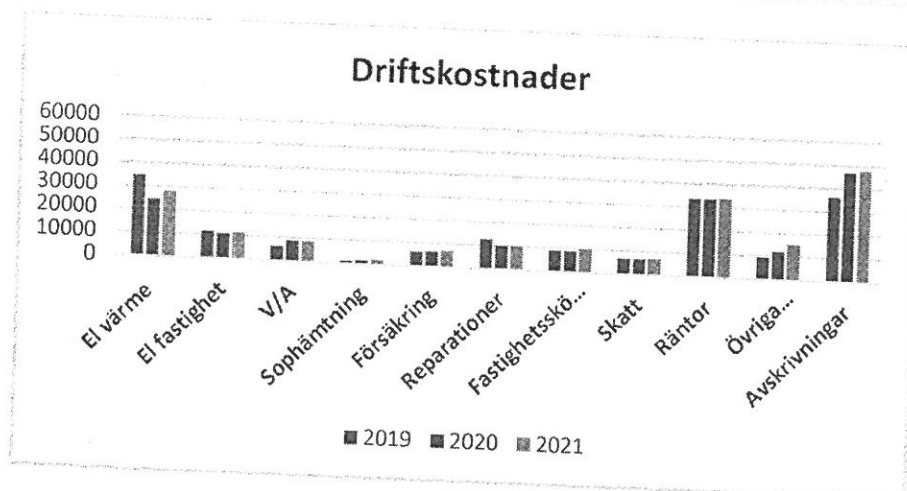
Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

Årets vinst	1 008 kr
Vinsten föreslås disponeras så att	
- till föreningens fond för underhåll och reparationer	
avsätts	0 kr
- till ny räkning överförs	1 008 kr

## RESULTATRÄKNING

2020-01-01 -12-31

<b>Intäkter</b>		
Årsavgifter		
P-avgifter		157 962
Övriga intäkter		10 800
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 967</b>
		<b>170 729</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Drift		
Reparationer, underhåll	Not 1	71 963
Avskrivningar	Not 2	10 173
<b>Summa fastighetskostnader</b>	Not 3	<b>47 180</b>
		<b>129 316</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>41 413</b>
<b>Finansiella poster och skatter</b>		
Skatter		
Räntekostnader		6 715
<b>Summa finansiella poster och skatter</b>		<b>33 689</b>
		<b>40 404</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 008</b>



**BALANSRÄKNING**

2020-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Byggnader	4 147 547
Ack avskrivningar byggnader	-168 863
Mark	852 215
Maskiner och inventarier	199 595
Ack avskrivningar maskiner och inventarier	-14 730
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 015 765</b>

**Omsättningstillgångar**

Förutbetalda kostnader	2 194
Transaktionskonto	49 103
Likviditetskonto	12 384
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>63 681</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

5 079 446

**SKULDER OCH EGET KAPITAL****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser	322 085
Upplåtelseavgifter	1 550 915
Kapitaltillskott	1 301 461
Föreningens underhålls- och reparationsfond	108 500

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	43 227
Årets resultat	1 008
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 327 196</b>

**Skulder**

Långfristiga banklån	Not 4	1 752 250
<b>Summa skulder</b>		<b>1 752 250</b>

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

5 079 446

**NOTER****1. Driftskostnader**

El uppvärmning	25 427
El övrigt	12 877
Vatten/avlopp	8 513

Sophämtning	1 515
Försäkring	6 504
Fastighetsförvaltning	9 000
Övrig drift	8 127
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>71 963</b>

## 2. Reparationer och underhåll

Färg, gödsel, kalk, blommor, mtrl staket, reparation släp, avgift bergvärme	10 173
<b>Summa reparationer och underhåll</b>	<b>10 173</b>

## 3. Avskrivningar

Avskrivningar på byggnad	0,9 %
Anläggningstillgång byggnad	4 147 547
Årets avskrivning byggnad	37 200
Planenliga avskrivningar på maskiner	5%
Årets avskrivning	9 980
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>47 180</b>

## 4. Långfristiga banklån

SEB I (2,02%, bundet till 2021)	213 750
Amortering under 2019	9 000
Utgående skuld	204 750
SEB II (2,21%, bundet till 2025)	482 500
Amortering under 2019	10 000
Utgående skuld	472 500
SEB III (1,81%, bundet till 2023)	1 000 000
Amortering under 2019	0
Utgående skuld	1 000 000
SEB IV (0,98%, bundet till 2024)	79 000
Amortering under 2019	4 000
Utgående skuld	75 000

Enskede 2021-03-17

.....  
Carina Amcoff

.....  
Sven Skagerman

.....  
Thor Hagvil

.....  
Maud Skagerman

REVISION

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-03-17

.....  
Gunnel Hansson