

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Nedre Utkiken 1

Org nr 769623-9222

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Nedre Utkiken 1, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2011 och har organisationsnummer 769623-9222. Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att tillhandahålla bostäder åt sina medlemmar i byggnader som ägs av föreningen.

Föreningens fastställda värdeår är 2013 för etapp 1 (Ekängsgränd 7) och 2014 för etapp 2 (Ekängsgränd 1 och 5).

Högsta förvaltningsdomstolen beslutade inför 2020 att införa moms på IMD. Föreningen har momsregistrerats hos Skatteverket. Detta innebär att vi kan även hyra ut parkeringsplatser externt med en månads uppsägningstid, dock med minst 3 månaders första hyra.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar för senaste ändring registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Strand 1:234 i Tyresö med en tomtyta på 5 246 kvm. När föreningen bildades bestod den av två fastigheter, Strand 1:234 samt Strand 1:543. I juni 2014 avregistrerade Besqab fastigheten Strand 1:543 och dess mark fördes över till den kvarvarande fastigheten.

På fastigheten har 3 st. bostadshus uppförts med vardera 16 lägenheter. Total boyta för de 48 lägenheterna är ca 3 744 kvm.

Inflyttning har skett under maj 2013 (Ekängsgränd 7) och februari - maj 2014 (Ekängsgränd 1 och 5).

Föreningen disponerar 68 parkeringsplatser, av dessa är 6 st gästparkeringar. Hyran är 200 kr/månad för 38 st och 400 kr/månad för 30 st. Vid årsskiftet 2020/2021 var en parkeringsplats 400 kr/månad outhyrd. Fyra platser hyrs ut externt med en månads uppsägningstid.

30 st av parkeringsplatserna utrustades med laddmöjlighet i december 2019. Bidrag på 402 430 kr för halva installationskostnaden utbetalades från Klimatklivet under 2020.

Föreningen har 12 st gårdsförråd som hyrts ut för 300 kr/månad. Ett av förråden disponeras av föreningen och används till förvaring av trädgårdsmaterial. Förråden sades upp per den 31 december 2020 inför ombyggnad av förråden under 2021.

Garantitiden är 5 år från inflyttning och 2-års besiktning har skett under våren 2015 respektive våren 2016. Den särskilda besiktningen, som genomfördes i juli 2019, har förlängt garantitiden för de punkter som besiktningsmannen påtalat i sitt besiktningsutlåtande.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.
Entreprenör för fastigheterna har varit Besqab Projektutveckling AB.

Uppvärmning sker med hjälp av bergvärme. Det finns 12 st borrhål som är drygt 200 meter djupa och som är fördelade över föreningens gräsytor.

20 st balkonginglasningar har hittills utförts av Balkongrutan och Svenska Lumon AB. Bygglov finns för alla 48 lägenheter och gäller t.o.m. 2023. Ett avtal för inglasad balkong har upprättats. Avtalet reglerar ansvaret mellan föreningen och de boende.

Varje lägenhet är utrustad med separat elmätare belägen i elcentral. Även förbrukningen av tappvarmevatten mäts och debiteras separat per lägenhet. Kostnaden för varmvatten är f.n. 80 kr / kbm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Underhållsplan

I början av 2019 fattade styrelsen beslut om att anlita Projektledarna för att ta fram en underhållsplan. Syftet med dokumentet är att få ett underlag för att kunna genomföra planerade underhållsåtgärder i stället för att drabbas av kostsamma akutinsatser. Med hjälp av planen får styrelsen också ett underlag för att långsiktigt kunna planera ekonomin, eftersom planen är på 60 år. Planen kommer att behöva uppdateras med visst intervall.

Utfört underhåll

April: Byte av läckande varmvattenbehållare i UC.

Maj: Golvvård med maskinskurning och polering av stengolv i trapphus.

Maj: Rörelsedetektorer har installerats på vindarna.

Augusti: Återställningsarbete efter installation av laddboxar.

September: Uppsättning av 30 sembritskivor på husgrunder på norra sidan inkl. algbesköpning.

Oktober: Byte av ventilationsfilter i alla lägenheter.

Planerat underhåll

Behandla trädetaljer i ek vid entréer under år 2021, beräknad kostnad är 7 500 kr och därefter var 3:e år fortsättningsvis.

Stamspolning utförs under år 2022, beräknad kostnad är 60 000 kr.

OVK, utvändigt målning, påfyllning grus m.m. under år 2024, beräknad kostnad är 707 500 kr.

Fastighetsförsäkring

Från den 1 juni 2018 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen finns bostadsrättstillägg inkluderat för alla 48 lägenheter med försäkringsbelopp per skada på 500 000 kr och med en självrisk på 1 500 kr.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för år 1-15 efter fastställt värdeår (2014) utgår ej.

Från och med år 16 (2030) utgår full fastighetsavgift enligt gällande regler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 62 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr och markvärde 12 400 000 kr. Värdeår är 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

El- och nätavtal	Vattenfall AB
Entrémattor	Elis Textilservice AB
Fastighetsskötsel	Lars Lundström Service AB
Fläktar	WIAB
Hissar	Schindler Hiss AB
Hissbesiktning	Dekra
Hushållsavfall	Tyresö Kommun
Renhållning förpackningar	Suez
Snöröjning via samfälligheten	Trivselträdgårdar AB, Etni AB
Trappstädning	Lars Lundström Service AB, Chris Facilities
Triple play	Telia
Trädgårdsskötsel	Veterankraft
Varmvattenmätning	Minol
Vatten och avlopp	Tyresö Kommun
Värmeanläggning, undercentral	WIAB

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna sedan 2016. Det är en medlems- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar som ger stöd till medlemmar och till styrelsen. De har även gratis kurser för medlemmar och styrelsemedlemmar.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket den 22 november 2013.

Årsavgifter

Den förra styrelsen fattade beslut om att inte höja årsavgiften för 2020. Beslut om oförändrad årsavgift för 2021 togs under 2020. Årsavgiften uppgår till 686 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsens sammansättning till och med den 11 maj 2020:

Ledamöter	Eva Blommegård	ordförande
	Ewa Olofsson	
	Britt Thuresson	
	Emma Öhund	

Suppleant	Lars Jacobsson
-----------	----------------

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Shervin Amid	ordförande
	Ewa Olofsson	
	Britt Thuresson	
	Per Marklund	

Suppleant	Lars Jacobsson
	Carina Molin

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

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Daniel Holmström
Revisorcompaniet

Arvoden till styrelse och revisor

Arvodet är 90 000 kr per år exkl. sociala avgifter för ledamöter, suppleanter samt valberedning. Styrelsen fördelar summan vid det konstituerande mötet.

Skäligt arvode för revisorn enligt nedlagt revisionsarbete godkändes av stämman.

Stämmor

Ordinarie årsstämma genomfördes den 11 maj 2020.

Extrastämma genomfördes den 15 september 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har kontinuerligt informerat medlemmarna om sitt arbete. Detta har gjorts genom nyhetsbrev, som publicerats på anslagstavlor i respektive entré samt på föreningens hemsida.

Lån - förändringar under året

Föreningens lån är placerade hos SBAB Bank AB och Stadshypotek.

Ett lån har omsatts under året till lägre ränta. Ett lån på 10 337894 SEK med räntesats 1.27% förföll den 20 maj 2020. Lånet är ett 3-årslån placerat hos SBAB där den nya räntan är 0,73%.

I samband med villkorsändringen gjordes en amortering på 600 000 kr.

Projekt angående fel i entreprenad Strandängarna

I juli 2018 genomfördes en särskild besiktning med extern besiktningsman. Utöver besiktningsmannen deltog Jonas Matsson från Besqab samt tre representanter från styrelsen. Inför besiktningen hade styrelsen sammanställt en reklamlationslista med 12 punkter. Besiktningsmannen ansåg att 8 av de reklamerade punkterna var felaktiga och ska åtgärdas av Besqab.

En efterbesiktning genomfördes i april 2020, som visade att ett antal av de punkter som tagits upp i reklamlationslistan fortfarande inte åtgärdats av Besqab. Styrelsen har gått vidare och anlitat en jurist som är kunnig i entreprenadrätt. Besqab utsåg under 2020 advokatfirman AG att föra deras talan. De aktiviteter som återstår enligt reklamlationslistan är förbättrad dränering av gräsytor, speciellt utanför Ekängsgränd 5. Det har genomförts ett dräneringsarbete, men det är inte tillräckligt. Det återstår att åtgärda fel i lägenheterna efter 2-årsbesiktning, färgsläpp på balkongstolpar och utbyte av missfärgade glas på balkonger. CE-märkning i UC saknas. Arbetet fortgår.

Andrahandsupplåtelse

En lägenhet har varit upplåten i andra hand under 2020 efter godkännande från styrelsen.

Miljö

Styrelsen har arbetat för att vi ska gå över till LED-belysning av både miljö- och ekonomiska skäl. Vi byter successivt ut lysrör på vinden samt lampor i utomhusbelysningen till LED.

Städdagar

På grund av pandemin har de boende kunnat välja individuell städning under en given vecka vår och höst. De som valde att städa på söndagen som är ordinarie städdag bjöds på korvgrillning och fika. Vi har bl.a. städat på vindar, förråd och soprum, krattat och planterat i trädgården samt tvättat bort algpåväxt. Även åverkan på fasad har tvättats bort. Med hjälp av en av de boendes bil har vi kunnat forsla bort skräpet till Petterboda återvinning.

Trädgård

Normalt underhåll som klippning av häckar, gödsling av gräsmattor, rabatter och häckar har skett under vår, sommar och höst. Plantering av de nya växterna som de boende röstat fram utifrån förslag har skett under våren och sommaren. Vi har också placerat ut fyra gemensamma odlingslådor som medlemmar fick anmäla intresse för att ansvara för.

Sandlådor

Två sandlådor har köpts in och ställts vid entréerna vid Ekängsgränd 1 och 7. Den sandlåda som redan fanns i föreningen har fått det trasiga locket utbytt.

Gemensamma grillar

Föreningen har köpt in två grillar till trädgården.

Med gemensamma krafter grävdes och lades stenplattor som underlag till grillarna som monterades och borrades fast i underlaget. En grillfest ordnades i augusti för att inviga dem.

Tomtgräns

Ett samarbete med Övre Utkiken pågår när det gäller gränsdragning mellan våra tomter. Syftet är för att planera hur vi kan nyttja vår mark, t.ex. för att placera lekredskap och odlingslådor. Buskar har planerats för att markera tomtgränsen.

Tillsammans med Övre Utkiken och en arborist har vi gått igenom de träd som finns på tomterna för att se vilka som behöver vård. Vi har sökt marklov för att ta ner några sjuka träd.

Marklägenheter och areor enligt upplåtelseavtal

För att bringa ordning och reda i marklägenheternas markytor beslutade styrelsen under våren att låta mäta de ianspråkta markytorna i föreningen. Vid jämförelse med upplåtelseavtalens angivna markytor fanns tydliga skillnader. Med beaktande att tiden gått utan bestridande, ingen dokumentation går att finna och att den ianspråkta marken inte enkelt kan nyttjas av föreningen lämnade styrelsen förslag i en proposition att de ianspråkta ytorna skulle gälla. Vid en extrastämma under hösten bifölls förslaget. Ett tillägg till upplåtelseavtalet med ny angiven markyta upprättades och skrevs på av samtliga innehavare av marklägenheterna.

Solcellsanläggning

Vid en extrastämma den 15 september bifölls styrelsens proposition om installation av solceller. Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta in offerter.

Gemensamhetsel

I samband med installation av solceller kommer vi att övergå till gemensamhetsel som beslutades på årsstämman 2019. Det innebär att istället för de 52 abonnemang som finns i fastigheten idag kommer det endast att finnas 4 abonnemang och innebär en reducering av hushållens elkostnad.

Den individuella mätningen av elkonsumtionen kommer att finnas kvar.

Ombyggnad av gårdsförråd

Extrastämman i september biföll en proposition om att bygga om förrådsbyggnaderna. De två gårdsförråden mellan Ekängsgränd 5 och 7 byggs ihop för att få möjlighet till föreningslokal med trinett, städutrymme som helt saknas idag i föreningen, toalett samt cykelförvaring. Gårdsförrådet mittemot undercentralen kommer att göras om till cykelförvaring. Ett förråd kommer att vara kvar för en boendes permobil.

Privata odlingslådor

Extrastämman i september godkände att två medlemmar får ha privata odlingslådor på vår gemensamma mark.

Övrigt

Anslagstavlur

Nya anslagstavlur finns i entréerna där det finns information om miljöklassning, resultat av OVK-besiktning (Obligatorisk ventilationskontroll) och radonmätning som vi är skyldiga att anslå.

Strandängarnas Samfällighet

Strandängarnas Samfällighet ansvarar för skötseln av områdets gemensamma gator. Ewa Olofsson representerar vår förening i samfälligheten. Hon valdes även till ordförande för samfälligheten under hösten 2018. Vår förenings andel i samfälligheten är 43%.

Gästparkering för merparten av områdets bostadsrättsföreningar finns vid Strandallén, nr 199-206. Varje lägenhet i Strandängarna har fått ett parkeringstillstånd och parkeringen är enbart avsedd för våra gäster. Trivselregler finns på parkeringstillståndens baksida.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	75

5 lägenheter har överlåtits under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 049	3 020	3 024	2 878
Resultat efter finansiella poster	-679	-710	-701	-779
Soliditet (%)	73,2	73,0	72,9	72,8
Årets resultat exkl. avskrivningar	683	652	620	542
Fastighetslån kr / kvm BOA	11 699	11 859	12 019	12 126
Årsavgifter kr / kvm BOA	686	686	686	686
Låneräntor kr / kvm BOA	138	165	225	276

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Låneräntor/kvm (kr)

Föreningens totala låneräntor dividerat med bostadsrättsarea

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 790 000	187 788	-3 770 988	-709 793	121 497 007
Öreutjämning			1		1
Disposition av föregående års resultat:			-709 793	709 793	0
Avsättning yttre fond		239 000	-239 000		0
Årets resultat				-679 214	-679 214
Belopp vid årets utgång	125 790 000	426 788	-4 719 780	-679 214	120 817 794

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 719 780
årets förlust	-679 214
	-5 398 994

behandlas så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	239 000
	-5 637 994
	-5 398 994

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 049 327	3 020 147
Övriga rörelseintäkter		112	1 234
Summa rörelseintäkter		3 049 439	3 021 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 425 199	-1 420 672
Övriga externa kostnader	4	-321 257	-229 038
Personalkostnader	5	-105 384	-105 191
Avskrivningar		-1 361 782	-1 361 782
Summa rörelsekostnader		-3 213 622	-3 116 683
Rörelseresultat		-164 183	-95 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 865	3 269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 896	-617 760
Summa finansiella poster		-515 031	-614 491
Resultat efter finansiella poster		-679 214	-709 793
Årets resultat		-679 214	-709 793

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	162 509 833	163 830 972
Inventarier, verktyg och installationer	7	325 146	365 789
Summa materiella anläggningstillgångar		162 834 979	164 196 761

Summa anläggningstillgångar

162 834 979 **164 196 761**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	499 088	7 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	105 641	520 144
Summa kortfristiga fordringar		604 729	527 357

Kassa och bank

Kassa och bank		1 655 296	1 631 968
Summa kassa och bank		1 655 296	1 631 968
Summa omsättningstillgångar		2 260 025	2 159 325

SUMMA TILLGÅNGAR

165 095 004 **166 356 086**

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 790 000	125 790 000
Fond för yttre underhåll		426 788	187 788
Summa bundet eget kapital		126 216 788	125 977 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 719 780	-3 770 988
Årets resultat		-679 214	-709 793
Summa fritt eget kapital		-5 398 994	-4 480 781
Summa eget kapital		120 817 794	121 497 007
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	39 010 894	44 400 894
Summa långfristiga skulder		39 010 894	44 400 894
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 790 000	0
Leverantörsskulder		95 746	117 273
Övriga skulder		27 964	32 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	352 606	308 527
Summa kortfristiga skulder		5 266 316	458 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 095 004	166 356 086

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 567 592	2 567 592
P-plats och garage	199 224	199 794
Tripel play	137 664	137 664
Hyra förråd	39 370	38 060
Elavgifter	1 326	0
Varmvattenavgifter	104 151	77 037
	3 049 327	3 020 147

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	73 479	63 785
Trädgårdsskötsel	47 738	42 806
Städkostnader	85 108	84 340
Hyra av entrémattor	16 499	0
Serviceavtal	29 980	26 196
Hisservice/besiktning	28 698	39 517
Gemensamhetsanläggning inkl. snöröjning	143 785	168 143
Reparationer	41 667	43 010
Hissreparationer	24 497	14 654
Trädgård och utemiljö	2 062	0
Planerat underhåll	124 977	0
Fastighetsel	59 424	58 580
Uppvärmning	241 254	299 314
Vatten och avlopp	164 470	185 534
Avfallshantering	107 382	120 688
Försäkringskostnader	46 316	44 989
Triple play	145 358	126 388
Förbrukningsmaterial	42 505	39 764
Övrig driftskostnad	0	62 964
	1 425 199	1 420 672

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial	0	1 846
Hemsida	3 223	3 283
Porto	132	804
Föreningsgemensamma kostnader	10 245	16 979
Revisionsarvode	19 750	20 500
Ekonomisk förvaltning	76 741	74 480
Bankkostnader	3 948	6 010
Konsultarvoden	40 691	93 219
Juridisk konsultation	158 031	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 810	5 690
Övriga poster	2 686	6 227
	321 257	229 038

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	89 999	90 000
Bilersättningar	103	463
Sociala avgifter	15 282	14 728
	105 384	105 191

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 200 000	159 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 200 000	159 200 000
Ingående avskrivningar	-7 269 028	-5 947 889
Årets avskrivningar	-1 321 139	-1 321 139
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 590 167	-7 269 028
Redovisat värde mark	11 900 000	11 900 000
Utgående värde mark	11 900 000	11 900 000
Utgående redovisat värde	162 509 833	163 830 972
Taxeringsvärden byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden mark	12 400 000	12 400 000
	62 400 000	62 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 432	808 862
Bidrag Klimatklivet	0	-402 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 432	406 432
Ingående avskrivningar	-40 643	0
Årets avskrivningar	-40 643	-40 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 286	-40 643
Utgående redovisat värde	325 146	365 789

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	0	7 213
Avräkningskonto klientkonto	499 088	0
	499 088	7 213

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringar	19 480	19 044
Triple play	36 048	36 902
Gemensamhetsanläggning	30 834	30 834
Ekonomisk förvaltning	19 279	18 904
Hiss	0	12 030
Miljöklivet bidrag	0	402 430
	105 641	520 144

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,64	2023-06-08	4 390 000	4 390 000
SBAB	0,73	2023-05-09	9 737 894	10 337 894
SBAB	1,51	2022-04-06	10 347 000	10 347 000
SBAB	1,37	2021-05-20	4 790 000	4 790 000
Stadshypotek	0,85	2022-04-30	10 346 000	10 346 000
Stadshypotek	0,99	2024-06-01	4 190 000	4 190 000
			43 800 894	44 400 894
Kortfristiga skulder			4 790 000	0

Föreningen har lån som förfaller till omläggning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långsiktig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristiga skulder: 4 790 000 kr

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 4 790 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	14 657	14 657
Hyra lokal	0	6 122
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	36 045	35 047
Fastighetsskötsel	3 883	0
Avfallskostnader	2 911	0
Trädgårdsskötsel	2 234	0
Snöröjning/sandning	2 611	0
Städning	10 438	0
Hyra entrematta	4 078	0
Förbrukningsinventarier	6 076	0
Juridisk konsultation	18 250	0
Förutbetalda avgifter och hyror	231 423	232 701
	352 606	308 527


Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	45 410 000	45 410 000
	45 410 000	45 410 000

Tyresö / 2021



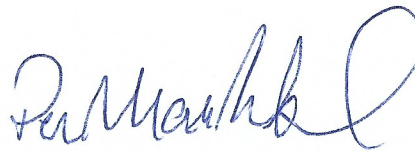
Sherin Amid
Ordförande



Ewa Olofsson



Britt Thuresson



Per Marklund

Min revisionsberättelse har lämnats / 2021

Daniel Holmström
Auktoriserad revisor
Reviocompaniet