

Årsredovisning för
Brf Sannadalshöjden
769614-8779

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sannadalshöjden (769614-8779), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-15 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grenljuset 2 i Stockholms kommun omfattande adresserna Sannadalsvägen 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30. Fastigheten byggdes år 1938. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
99	lägenheter, bostadsrätt	4 595
14	lägenheter, hyresrätt	602
16	lokaler, hyresrätt	240
1	möteslokal	72

Föreningen innehar 4 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar. Felparkerade bilar anmäls till Länsparkering Bevakning AB.

För lokaler och parkeringsplatser administrerar styrelsen köllistor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-24. På grund av Corona-epidemin hölls mötet utomhus. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Lars Lindewall	Ordförande
Carl-Henrik Jonsberg	Kassör
Fredrik Bernholm	Sekreterare
Eric Marklund	Ledamot
Max Adolfsson	Ledamot
Philip Gustafsson	Suppleant
Ann Olin	Suppleant

Tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordinarie ledamöter Lars Lindewall, Carl-Henrik Jonsberg, Eric Marklund samt suppleanterna Philip Gustafsson och Ann Olin.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.
Två extra stämmor har hållits 21.5 och 4.6 för att korrigera formellt fel i stadgarna.

Revisor har varit Peter Neveling. Valberedningen har utgjorts Fanny Lauden och Kim Nixon.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	Stamspolning
2009	Nya fasader och entréportar
2011	Byte undercentral för fjärrvärme
2013	Nya fläkt och spiskåpor
2015	Tilläggsisolering vindar
2016	Källarbelysning med LED och rörelsesensorer
2017	Trapphusbelysning med LED och rörelsesensorer
2018	Stamspolning
2018	Renovering ytskikt i trapphus
2019	Takrenovering med ny taksäkerhet samt takpapp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens samtliga lån är hos SBAB. Under året har en amortering på 6 000 000 kr gjorts vilket innebär att föreningens totala lånesumma nu uppgår till 12 000 000 kr. Två lån på totalt 9 000 000 kr är bundna till maj 2022 och ett lån på 3 000 000 kr är löpande till dec 2021.

Två hyreslägenheter har omvandlats till bostadsrätter under året. OVK har genomförts. Ownit har uppgraderat bredband till 250 Mbit/sek. Systematiskt brandskyddsarbete med tätning av kabelgenomföringar och montering av brandsläckare i källare.

Framtida underhåll

Nästa stora underhållspunkt är utbyte av samtliga portlås till ett elektroniskt system som ligger i planen för nästkommande verksamhetsår.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötsel samt städning har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Svea Park AB har anlåtats för snöröjning. Takskottning med tillhörande bevakningsavtal sköts av Plåt och Byggkonsult AB. Trädgårdsskötsel har utförts av Lidingö hustomte AB.

N

MA

FB

CH

Avgifter och hyror

Avgifterna för bostadsrätter ligger kvar på samma nivå som föregående år. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostadsrätter uppgår till ca 786 kr per kvm. Enligt överenskommelse med Hyresgästföreningen sker en höjning av hyrorna för 2020 med 1,95 % för hyreslägenheter.

Budget för år 2021

Budgeten visar på fortsatt balanserat resultat. Eventuella intäkter från upplåtelse av hyresrätt till bostadsrätt kommer att utnyttjas i huvudsak till amortering av lån. Under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring för bostadsrätter.

R

MA

FR CM CHJ

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 659	4 710	4683	4678
Resultat efter fin. poster (tkr)	701	-1 966	-674	12
Soliditet (%)	90	85	84	81

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	103 005 056	18 364 025	314 748	-9 862 453	-1 966 107	109 855 269
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			66 135	-66 135		
Balanseras i ny räkning				-1 966 107	1 966 107	
Upplåtelse av ny Bostadsrätt	2 554 992	5 345 008				7 900 000
Årets resultat					700 979	700 980
Belopp vid årets utgång	105 560 048	23 709 033	380 883	-11 894 695	700 979	118 456 249

R

MA

ER FB *AM* *CHJ*

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-11 894 695
Årets resultat	700 979
Totalt	<u>-11 193 716</u>
Avsättning till yttre fond	380 883
Uttag ur yttre fond	-33 500
Balanseras i ny räkning	<u>-11 541 099</u>
Summa	<u>-11 193 716</u>

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

B

MA

OM
FB *AK*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 658 838	4 710 084
Övriga rörelseintäkter	3	7 125	151 616
Summa rörelseintäkter		4 665 963	4 861 700
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 617 775	-5 409 973
Övriga externa kostnader	5	-109 657	-88 225
Personalkostnader och arvoden	6	-143 921	-148 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-999 612	-999 612
Summa rörelsekostnader		-3 870 965	-6 646 235
Rörelseresultat		794 998	-1 784 535
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 799	3 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 817	-184 859
Summa finansiella poster		-94 018	-181 572
Resultat efter finansiella poster		700 980	-1 966 107
Resultat före skatt		700 980	-1 966 107
Årets resultat		700 979	-1 966 107

[Handwritten signature]

MA

FB CH7
[Handwritten initials]

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	7	125 416 938	126 416 550
Summa materiella anläggningstillgångar		125 416 938	126 416 550
Summa anläggningstillgångar		125 416 938	126 416 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 108	5 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 084	63 388
Summa kortfristiga fordringar		70 192	69 300
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		5 622 568	2 193 533
Summa kassa och bank		5 622 568	2 193 533
Summa omsättningstillgångar		5 692 760	2 262 833
SUMMA TILLGÅNGAR		131 109 698	128 679 383

MA FS CHJ
Om Om

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 269 081	121 369 081
Fond för yttre underhåll		380 883	314 748
Summa bundet eget kapital		129 649 964	121 683 829
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 894 695	-9 862 453
Årets resultat		700 979	-1 966 107
Summa fritt eget kapital		-11 193 716	-11 828 560
Summa eget kapital		118 456 248	109 855 269
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	18 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		172 549	395 594
Skatteskulder		12 027	6 151
Övriga skulder		3 500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		465 374	422 369
Summa kortfristiga skulder		653 450	824 114
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 109 698	128 679 383

MA
FB
(14)

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,9	0,9
Fasadrenovering	2,5	2,5
Fönster	2,5	2,5
Entrepertar + källardörrar	2,5	2,5
Ombyggnad gård	5,0	5,0
Flärrvärmväxlare	4,0	4,0
Ljuskällor	20,0	20,0
Ventilation	3,3	3,3

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

R

MA
FRB
CH7
Om
AM

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 573 991	3 522 862
Hyror	1 039 375	1 151 206
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 803	19 245
Övriga hyresintäkter	20 669	16 771
	<u>4 658 838</u>	<u>4 710 084</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	145 600
Övrigt	7 125	6 016
Summa	<u>7 125</u>	<u>151 616</u>

R

MA
FB
CHJ

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Drift		
Fastighetsskötsel	167 787	190 740
Städning	98 743	96 166
Tillsyn, besiktning, kontroller	68 216	7 555
Trädgårdsskötsel	112 800	105 315
Snöröjning	21 180	60 874
Reparationer	280 184	150 502
El	111 428	129 466
Uppvärmning	765 122	1 039 717
Vatten	153 950	143 177
Sophämtning	121 560	127 270
Försäkringspremie	126 865	109 023
Fastighetsavgift bostäder	161 477	155 601
Fastighetsskatt lokaler	9 610	9 610
Övriga fastighetskostnader	12 189	20 810
Kabel-tv/Bredband/IT	178 643	178 150
Förvaltningsarvode ekonomi	131 876	144 556
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 500	
Panter och överlåtelser	34 293	17 438
Juridiska åtgärder	7 500	14 825
Övriga externa tjänster	19 352	31 719
	<u>2 584 275</u>	<u>2 732 514</u>
Underhåll		
El	21 000	
Byggnad		2 677 459
Övrigt	12 500	
	<u>2 617 775</u>	<u>5 409 973</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader		

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	7 157	8 850
Annonser/Reklam	2 500	
Konsultarvode	80 000	59 375
Revisionarvode	20 000	20 000
Summa	<u>109 657</u>	<u>88 225</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	110 000	110 000
Övrigt arvode styrelse	5 000	
Sociala kostnader	28 921	31 550
Övriga personalkostnader		6 875
	<u>143 921</u>	<u>148 425</u>

Föreningen har ingen anställd personal

MA FIS CH7

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	86 166 398	86 166 398
-Ombyggnad	8 167 555	8 167 555
-Mark	39 861 032	39 861 032
-Markanläggning	427 548	427 548
	<u>134 622 533</u>	<u>134 622 533</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 205 983	-7 206 371
-Årets avskrivning enligt plan	-999 612	-999 612
	<u>-9 205 595</u>	<u>-8 205 983</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>125 416 938</u>	<u>126 416 550</u>
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 885 000	64 885 000
Mark	62 076 000	62 076 000
	<u>126 961 000</u>	<u>126 961 000</u>
Bostäder	126 000 000	126 000 000
Lokaler	961 000	961 000
	<u>126 961 000</u>	<u>126 961 000</u>

Not 8 Kassa och bank

	2020	2019
Sparkonto	5 211 257	380 937
Avräkningskonto Fastighetsägarna	411 311	1 812 596
Summa	<u>5 622 568</u>	<u>2 193 533</u>

R

M
FB
CH7
On
On

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2019-12-31
SBAB	2022-05-09	0,54%	3 000 000	-3 000 000	6 000 000
SBAB	2022-05-09	0,54%	6 000 000		6 000 000
SBAB	2021-12-09	0,43%	3 000 000	-3 000 000	6 000 000
			12 000 000	-6 000 000	18 000 000
Nästa års amortering			-	-	-
			12 000 000		18 000 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

R


MA FB CH7
OH AU

Underskrifter

Stockholm 2021-05-17



Lars Lindewall



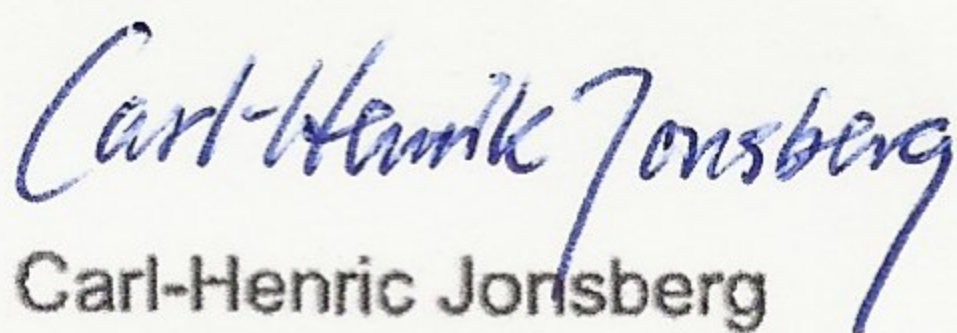
Max Adolfsson



Eric Marklund

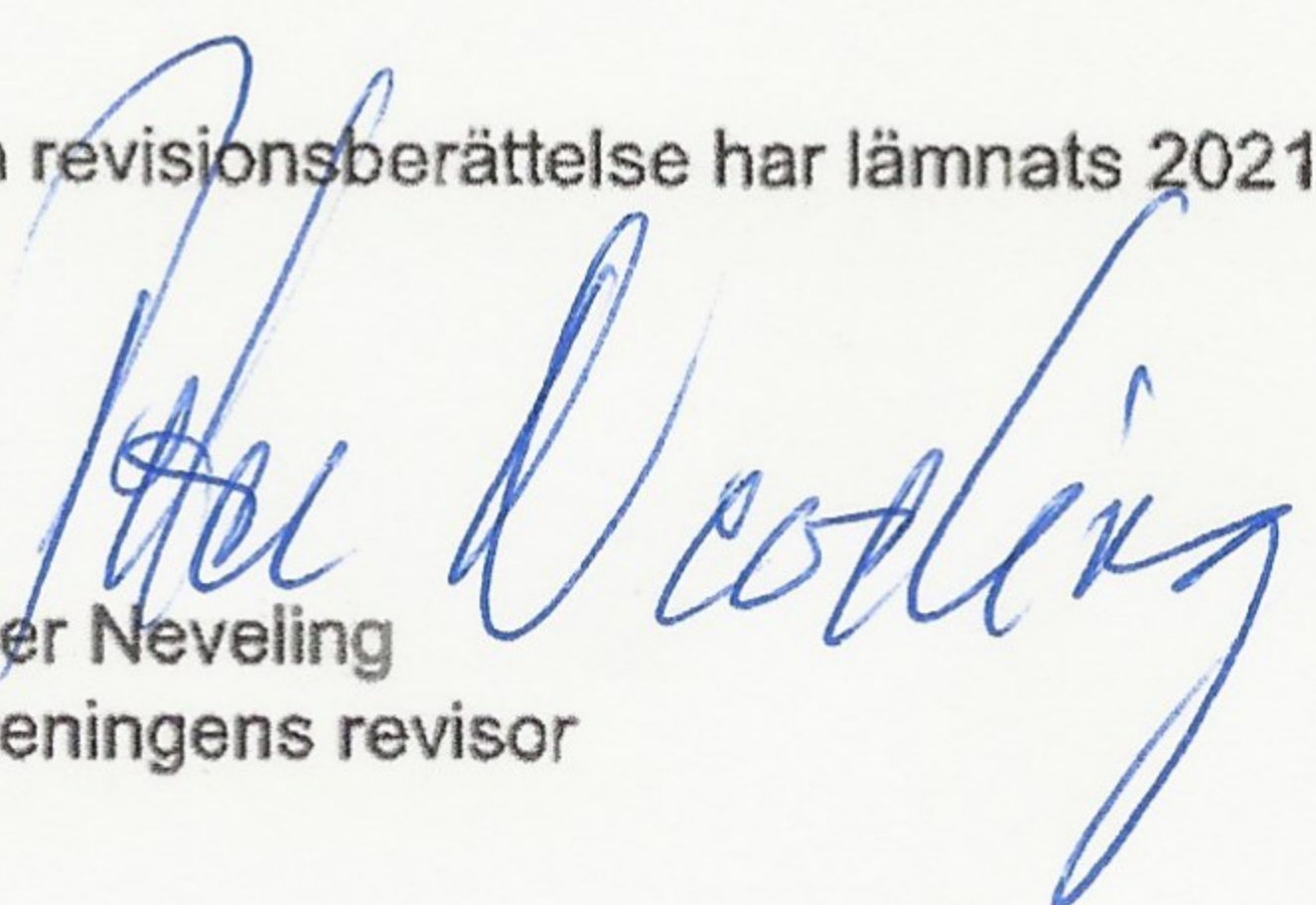


Fredrik Bernholm



Carl-Henric Jonsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17.



Peter Neveling
Föreningens revisor