

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 1. Verksamheten

#### 1.1 ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. (1 § i våra stadgar.)

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-02 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Stockholm och ekonomiska plan registrerades 2001-05-16. Föreningens nu gällande stadgar registrerades 2019-08-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelse

Anna Allgulin	Ledamot	ordförande
Ingegerd Akselsson Le Douaron	Ledamot	sekreterare
Andreas Löfstedt	Ledamot	
Tomas Kesa	Ledamot	
Sara Johansson	Ledamot	
Åke Malm	Suppleant	

Styrelsen har under 2020 haft 16 (15) protokollförda sammanträden.

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Allgulin, Andreas Löfstedt, Sara Johansson och Åke Malm.

##### Revisorer

Anders Bergman	Ordinarie Extern	Mazars AB
Benny Karlsson	Ordinarie Intern	Stämмоvald revisor

##### Valberedning

Åsa Cronqvist	Sammanställande
Nils-Erik Eriksson	

##### Stämmor

2020-06-16 Ordinarie föreningsstämma

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet omfattar Herden 8, Stockholms kommun. 9 portar med besöksadresserna S:t Göransgatan 96, 98, 100, 102, Mariebergsgatan 30 samt Arbetargatan 23A, 23B, 27A, 27B.

- Fastigheten är upplåten med tomträtt
- Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa Försäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna med maxkostnad om 15.000:- för åldersavdrag vid vattenskada. Samt ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.
- Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1992-1993 och består av 3 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1993.

Fastighetens totala bruttoarea uppgår till 31 886 kvm, fördelat bland annat enligt följande

Bostäder	20 485 kvm *
Lokaler	1 218 kvm *
Källare	2 971 kvm
Garage	2 196 kvm

\* Ytan avseende bostäder och lokaler uppgår till 21 703 kvm. Detta värde används vid beräkning av olika nyckeltal såsom driftkostnad/kvm m.fl.

Gruppboende (Arbetargatan 23A och 23B plan 6 och 7) klassas taxeringsmässigt som bostad och förskola (Arbetargatan 27A och 27B som i hyresavtalen adresseras Arbetargatan 25A och 25B) klassas som lokal.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 227 lägenheter med bostadsrätt samt 10 hyreslägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	400 kvm	2021-03-31
Gruppboende	414 kvm	2021-03-31
Förskola	609 kvm	2021-08-31
Förskola	609 kvm	2021-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler till förskola samt utrymmen för mobilmaster med tillhörande teknikrum.

**Gemensamhetsutrymmen**

- Barnvagnsrum (9 st) ett i varje port.
- Cykelrum i anslutning till 4 portar samt gemensamt cykelförråd i garaget för övriga 5 portar.
- Tvättstuga (9 st) en i varje port samt 2 spontantvättstugor.
- Grovsoprum och återvinningsrum.
- Lånetaolett och -dusch för boende vid renovering.
- Garage med 74 platser för bil (varav 30 i bur) samt 4 platser för mc.
- Gård med konstgräsmatta, fontän, uteplats och grill samt lekplats.

**Lägenhetsfördelning inom föreningen (enligt fastighetens ursprungliga planlösning)**

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
Hela föreningen	30 st	82 st	48 st	57 st	20 st	237 st
	36-58 kvm	56-76 kvm	74-93 kvm	94-116 kvm	119-139 kvm	36-139 kvm

**Byggnad nr 1**

S:t Göransgatan 96	15	6	1	7	0	29
	39-58	67	85	95-104		
S:t Göransgatan 98	2	13	1	8	7	31
	58	67	87	97-104	119	
S:t Göransgatan 100	2	13	1	8	7	31
	58	67	87	97-104	119	
S:t Göransgatan 102	8	1	15	1	6	31
	36-45	64	85-93	116	139	
Marlebergsgatan 30	3	8	1	13	0	25
	54-58	56-67	74	94-114		

**Byggnad nr 2**

Arbetargatan 23 A	0	10	10	5	0	25
		67	83-92	105		
Arbetargatan 23 B	0	11	9	5	0	25
		67-76	83-92	105		

**Byggnad nr 3**

Arbetargatan 27 A	0	10	5	5	0	20
		67	83	105		
Arbetargatan 27 B	0	10	5	5	0	20
		67	83	105		

Uppgifterna ovan avser hur lägenheternas storlek (antal rum) fördelades hösten 2001 när föreningen förvärvade fastigheten av kommunala bostadsbolaget Familjebostäder AB.

Eftersom bostadsrättsmedlemmar har rätt att bygga om och ändra planlösning utan styrelsens tillstånd så länge man inte rör fastighetens bärande delar (golv, tak respektive bärande väggar) kan antalet rum variera. Lägenheternas ytor är dock oförändrade. En vanlig förändring är att många av den vanligaste lägenhetsvarianten (2 rok på 67 kvm) har byggts om till 3 rok.

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

**Avtal**

Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Garageplatser/kö	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållssopor	Bodab
Grovsopor	Recycling i Stockholm AB
Hiss, serviceavtal	Stockholms Hiss- och Elteknik
Kabel TV, gruppabonnemang	ComHem
Internet, gruppabonnemang	Ownit

Föreningen har ett samarbetsavtal med Stockholms Stadsmission, ägaren till grannfastigheten mot stora gården. Avtalet innebär att en del kostnader för löpande underhåll, snöröjning och mer långsiktiga investeringar runt vissa delar av gården fördelas mellan oss.

**Teknisk status**

Föreningens underhållsplan omfattar underhållsåtgärder ca 20 år framåt i tiden, men är mer detaljerad för de närmaste åren. Planen ses över kontinuerligt och fungerar som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatser som ska göras. Föreningens fastighetsförvaltare gör även en grundlig genomgång av föreningens hus en gång per år, en s.k. "Återkommande underhållsbesiktning". Underhållsbesiktningen utgör också ett dokumentations- och beslutsunderlag för innevarande och nästkommande års underhållsbehov. Nedan underhåll har utförts eller planeras:

**Utfört underhåll**

Renovering av fontänen, etapp 2	2020
Ombyggnad av cykelrum i garage	2020
OVK, lokaler	2020
Utbyte av golvbrunnar i garage	2020
Installation av överspólningskydd stuprör/rännor	2020

**Planerat/kommande underhåll**

Ommålning av återvinningsrum	2021
Upprustning av gården (område kring basketplan)	2021
Utbyte av gungställning	2021
OVK, bostäder (tidigare läggs 1 år)	2021
Översyn av styrsystem för sopsugsanläggning	2022/2024
Renovering av hissar	2022-2027

**Föreningens ekonomi**

Årets resultat blev -782 557 kr (-33 866 kr). Det större underskottet i år jämfört med förra året beror på ökad tomträttsavgäld. Tomträttsavgälden är den kostnadsposten som vi med säkerhet vet kommer att öka för oss varje år nu fram till 2025 med 501.000:- per år. För att till slut landa på 5,9 mnkr.

För 2021 och 2022 räknar vi dock med att klara utan att höja avgifterna. Fr.o.m. 2023, är det mer osäkert om vi kan klara höjd tomträttsavgäld utan oförändrade avgifter. Viktigt att notera är att vi aldrig har höjt avgiften sen föreningen bildades 2001, vilket visar på att vi har en stabil ekonomi.

Föreningen har positivt kassaflöde vilket förklaras med att planerat underhåll likt förra året inte har tagits i anspråk fullt ut och utrymmet för detta skjuts på framtiden. Det här gör att vi har en stark likviditet. Nästa stora planerade underhåll är hissarna, 9 stycken och ca 1 mnkr styck. Planen är att sprida ut arbete över ett par år så att vi inte tar alla hissarna på en gång.

Vi budgeterar årligen med ett underskott på ca. 3-4 mkr till följd av att vi har avskrivningar runt 5 mnkr, vilka är ett lagkrav. Avskrivningarna avser sådant som vi en gång i tiden redan har betalat för varför de inte blir likviditetspåverkande för oss nu. Däremot så påverkas likviditeten av planerat underhåll t.ex. nya hissar som därför måste rymmas i resultatet. Läger vi tillbaka den årliga avskrivningen på resultatet hamnar vi istället på ett överskott. Nedan följer budget för 2021-2024.

Budget 2021-2024	Utfall 2019	Utfall 2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter	18 750 168	18 750 781	18 650 000	18 650 000	18 650 000	18 650 000
<b>KOSTNADER</b>						
Fastighetskostnader	-948 565	-935 905	-1 027 000	-1 000 000	-1 000 000	-1 000 000
Reparationer	-1 170 925	-1 162 418	-1 200 000	-1 200 000	-1 200 000	-1 200 000
Periodiskt underhåll	-603 633	-493 083	-2 400 000	-2 400 000	-2 400 000	-2 400 000
Taxebundna kostnader	-3 390 902	-3 203 165	-3 509 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 500 000
<b>Övriga driftskostnader *</b>	<b>-3 738 445</b>	<b>-5 238 119</b>	<b>-5 701 000</b>	<b>-6 202 000</b>	<b>-6 703 000</b>	<b>-7 205 000</b>
Fastighetsskatt	-786 742	-799 534	-800 000	-800 000	-800 000	-800 000
Övriga externa kostnader	-1 845 734	-1 444 171	-1 600 000	-1 600 000	-1 600 000	-1 600 000
Personalkostnader	-455 877	-470 833	-464 000	-464 000	-464 000	-464 000
Avskrivningar	-5 175 461	-5 090 236	-5 100 000	-5 100 000	-5 100 000	-5 100 000
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-18 116 284</b>	<b>-18 837 464</b>	<b>-21 801 000</b>	<b>-22 266 000</b>	<b>-22 767 000</b>	<b>-23 269 000</b>
Finansiella poster	-667 750	-695 874	-700 000	-700 000	-700 000	-700 000
<b>RESULTAT</b>	<b>-33 866</b>	<b>-782 557</b>	<b>-3 851 000</b>	<b>-4 316 000</b>	<b>-4 817 000</b>	<b>-5 319 000</b>
återläggning avskrivningar	5 175 461	5 090 236	5 100 000	5 100 000	5 100 000	5 100 000
<b>RESULTAT exkl. avskrivningar</b>	<b>5 141 595</b>	<b>4 307 679</b>	<b>1 249 000</b>	<b>784 000</b>	<b>283 000</b>	<b>-219 000</b>
* varav tomträttsavgäld	2 645 300	3 985 000	4 486 000	4 987 000	5 488 000	5 990 000
ökning totalt 3 344 700 kr	0	1 339 700	501 000	501 000	501 000	502 000

**Anslutningslån till Fortum**

Vid tillträdet till fastigheten från Familjebostäder 2001-08-30 medföljde en fordran i form av ett anslutningslån till Fortum på 1 987 770 kronor. Lånet är ett annuitetslån som löper till 2022-06-30. Räntan är fast hela perioden och uppgår till 8,94 procent.

Föreningens fordran uppgick 2020-12-31 till 279 236 kronor (456 179 kr). I balansräkningen har fordran delats upp och ingår dels som "kortfristig fordran" för det som Fortum ska betala under 2021 samt dels som "övrig långfristig fordran" för det som förfaller till betalning efterföljande år.

**Föreningens lån**

I juni 2020 förföll ett lån om 9,8 mnkr för villkorsändring. Lånet amorterades med 4,3 mnkr och resterande del om 5,5 mnkr lades om på två år.

Detta innebär att föreningens lån vid årets slut uppgår till totalt 69,5 mnkr uppdelat på 5 lånedelar. Av den ekonomiska redovisningen (Not 12) framgår föreningens samlade lånebild.

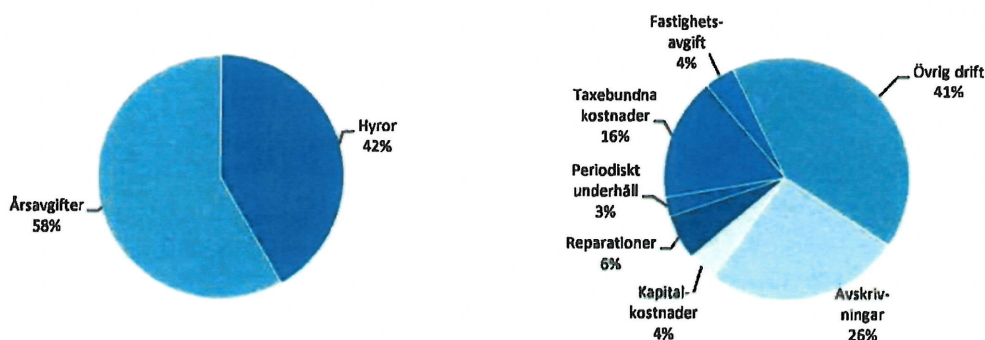
**Förändring likvida medel**

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>17 980 238</b>	<b>8 165 174</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelsens intäkter	18 750 781	18 750 168
Finansiella intäkter	34 237	49 429
Minskning långa fordringar	193 418	176 943
Minskning kortfristiga fordringar	317 689	0
Lägenhetsupplåtelse	0	4 010 000
Ökning av korta skulder	351 498	703 366
	<b>19 647 624</b>	<b>23 689 906</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	13 747 228	12 940 823
Finansiella kostnader	730 111	717 179
Investeringar i fastigheten	0	0
Minskning av föreningens lån	4 300 000	200 000
Ökning av korta fordringar	0	16 840
	<b>18 777 339</b>	<b>13 874 842</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>18 850 523</b>	<b>17 980 238</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>870 284</b>	<b>9 815 065</b>

\* Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Klientmedel hos SBC, Kortfristiga fordringar.



## Fördelning av intäkter och kostnader



## 1.2 VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Fontänen, etapp 2

Renovering av fontänen har slutförts. Under året har dels fontänens vattenanläggning renoverats, både de delar i och kring fontänen men även de delar i fontänrummet i garaget. Dels har skålen reparerats d.v.s. tätats och belagts med nytt ytskick.

### Arbeten i garaget

I garaget har det stora cykelrummet utökats för fler platser genom omdisponering av yta och ytterligare cykelvåningsställ, likt befintliga, har installerats. Vidare har alla golvbrunnar, både i och utanför bilplats-burarna bytts ut.

### Spolning lång ledning

Vi har stamspolat den långa ledningen som går från Mariebergsgatan och längs med fastigheten på St. Göransgatan 96-102. Det här är ett förbyggande underhåll som vi alla boende drar nytta av, dels så undviker vi stamstopp, som i sin tur kan leda till dyra vattenskador, dels så förlänger vi förhoppningsvis livslängden på stammarna.

### Åtgärder på stuprör och rännor

Vi har under året haft en del problem med läckage från takavvattning såsom stopp i stuprör samt översvämning i takrännan. Som åtgärd för detta har vi installerat s.k. överspolningsskydd på de stuprör vi har haft problemet, ca hälften av alla stuprör.

### Ny fastighetsförsäkring

Ny fastighetsförsäkring är tecknat under året med Trygg Hansa Försäkring. Bättre villkor i det kollektiva bostadsrättstillägget, framför allt för åldersavdrag vid vattenskada, där kostnad om max 15.000:- har förhandlats fram.

### Nätauktioner

Under senhösten genomfördes föreningens första nätauktion. Det var cyklar som föreningen tagit hand om vid rensning av övergivna cyklar i förråd och cykelställ under 2019. Cyklarna lades upp på en egen sida med bild och text där medlemmar la sina bud. Konceptet fungerade väl och det blev ny auktion i början av 2021.

## 2. Medlemsinformation

Under året har 17 (25) överlåtelser ägt rum. Och föreningen hade vid årets slut 362 (359) medlemmar. En ökning med 3 st medlemmar, 40 (23) tillkommande och 37 (26) avgående. Antalet medlemmar varierar beroende på hur många personer som "äger" lägenheterna.

Vid utgången av 2021 var 227 (227) av fastighetens 237 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 10 (10) med hyresrätt.

Enligt reglerna för kommunal fastighetsavgift ("fastighetsskatten") har föreningen 246 lägenheter (237 lägenheter, -2 sammanslagna lägenheter, +11 lägenheter tillhörande gruppbestäderna).

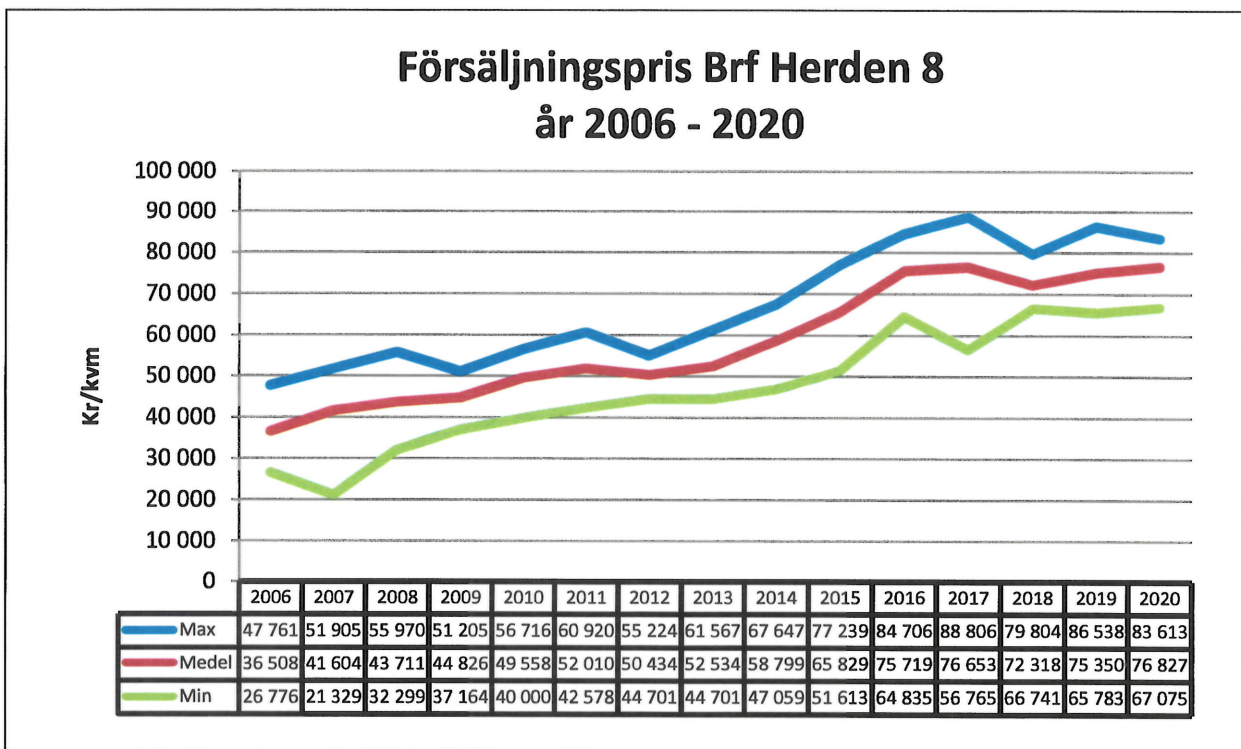
### Fördelningen mellan hyres- och bostadsrättslägenheter per 31 dec

	2002	2007	2008-09	2010-12	2013	2014	2015-17	2018	2019-20
Bostadsrätt	200	216	218	219	220	223	225	226	227
Hyresrätt	36	21	19	18	17	14	12	11	10

2007 återlämnade Kungsholmens stadsdelsnämnd en del av plan 6 på Arbetargatan 23A som tidigare disponerats för äldreboende. Föreningen lät bygga en ny lägenhet som uppläts med bostadsrätt varvid totala antalet lägenheter ökade från 236 till 237.

### Försäljningspriser

Styrelsen lämnar av sekretessskäl aldrig ut uppgifter om försäljningspriset på en enskild lägenhet. Däremot kan vi redovisa den allmänna prisutvecklingen i föreningen.



**Kapitaltillskott**

Vid beräkningen av realisationsvinst får den som säljer sin lägenhet tillgodoräkna sig sin andel av kapitaltillskott som belöper på lägenheten under innehavstiden. Kapitaltillskott kan bara uppkomma om föreningen amorterar på sina lån. Kapitaltillskottet sänker eventuell realisationsvinst vid lägenhetsförsäljningen.

Eventuellt kapitaltillskott framgår av kontrolluppgiften om överlåtelsen som föreningen lämnar till den f.d. medlemmen samt Skatteverket året efter det år man sålt sin lägenhet.

Kapitaltillskott kan, lite förenklat, uppstå på tre sätt:

- Insatsökning i syfte att användas för amortering av föreningens lån eller för särskild ny-, till- eller ombyggnad av fastigheten. Denna typ av insatshöjning fordrar bland annat beslut av föreningsstämma. Denna typ av kapitaltillskott har inte förekommit i föreningen.
- Föreningen amorterar med pengar från nyupplåtna lägenheter (hyreslägenheter som upplåts med bostadsrätt). Belopp motsvarande de nya bostadsrättslägenheternas insats får inte räknas som kapitaltillskott, däremot överskjutande del av försäljningspriset (s.k. upplåtelseavgift). Merparten av föreningens kapitaltillskott hänförs till denna kategori.
- Amortering av föreningens lån gjord av överskott av likvida medel från årsavgifter (d.v.s. "driftöverskott"). Viss del av föreningens kapitaltillskott hänförs till denna kategori.

**Kapitaltillskott (kr), år 2002 – 2020**

	2002-14 <sup>1)</sup>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totalt
Kapitaltillskott (totalt)	37 872 300	10 980 500	5 000 000	5 000 000	6 938 173	0	3 463 946	69 254 919
från:								
- "Insatsökning"	0	0	0	0	0	0	0	0
- "nya brf-lght"	30 132 300	7 980 500	0	0	3 193 173	0	0	41 305 973
- "Driftöverskott"	7 740 000	3 000 000	5 000 000	5 000 000	3 745 000	0	3 463 946	27 948 946
	37 872 300	10 980 500	5 000 000	5 000 000	6 938 173	0	3 463 946	69 254 919

<sup>1)</sup> Specifikation finns i tidigare årsberättelser.



## 3. Flerårsöversikt

**Flerårsöversikt**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	18 043 540	17 908 000	17 918 389	18 163 185	18 449 729	18 675 026
Förändring av nettoomsättning %	-0,5	-0,8	0,1	1,4	1,6	1,2
Resultat efter finansiella poster	-5 319 504	-1 790 732	-595 882	-618 438	-33 866	-782 557
Soliditet*	74,4%	75,4%	76,7%	78,6%	78,7%	79,5%

\* eget kapital i procent av balansomslutningen

**Finansiering m.m. per 31 dec (kr om ej annat anges)**

	2002	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lån	168 000 000	92 000 000	87 000 000	82 000 000	74 000 000	73 800 000	69 500 000
Insats	249 610 000	280 859 904	280 859 904	280 859 904	281 921 731	282 957 785	282 957 785
Amortering under året	4 000 000	14 000 000	5 000 000	5 000 000	8 000 000	200 000	4 300 000
Belåning/kvm	7 741	4 239	4 009	3 778	3 410	3 400	3 202
Andel eget kapital	59,8%	75,3%	76,3%	77,4%	79,2%	79,3%	80,3%
Andel lånefinansiering	40,2%	24,7%	23,7%	22,6%	20,8%	20,7%	19,7%
Taxeringsvärde	319 084 000	520 600 000	654 600 000	654 600 000	654 600 000	915 800 000	915 800 000
Lån/taxeringsvärde	52,7%	17,7%	13,3%	12,5%	11,3%	8,1%	7,6%

**Ekonomi, övrigt (kr om ej annat anges)**

	2002	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Intäkter	17 876 000	18 145 000	18 292 000	18 382 000	18 521 000	18 750 168	18 750 781
Intäkter/kvm	824	836	843	847	853	864	864
Räntekostnad	8 415 000	943 000	520 000	564 000	590 000	717 179	730 111
Räntekostnad/kvm	388	43	24	26	27	33	34
"Räntesnitt" (ränta/lån)	5,0%	1,0%	0,6%	0,7%	0,8%	1,0%	1,1%

**Nyckeltal "Taxebundna kostnader m.m." (kr om ej annat anges)**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift/kvm brf-yta	572	576	576	574	576	576
Elkostnad/kvm totalyta	24	34	40	48	47	35
Värmekostn/kvm totalyta	99	74	60	62	66	62
Vattenkostn/kvm totalyta	16	18	19	20	16	21
Sopkostn/kvm totalyta	60	63	48	29	30	33
Brf-yta (kvm)	18 786	18 786	18 786	18 853	18 920	18 920
Hyseslight-yta (kvm)	870	870	870	803	736	736
Totalyta bostäder (kvm)	19 656	19 656	19 656	19 656	19 656	19 656
Totalyta inkl lokaler (kvm)	21 703	21 703	21 703	21 703	21 703	21 703

## 4. Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	282 957 785	0	0	282 957 785
Upplåtelseavgifter	56 248 215	0	0	56 248 215
Fond för yttre underhåll	8 812 709	0	2 143 767	6 668 942
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>348 018 709</b>	<b>0</b>	<b>2 143 767</b>	<b>345 874 942</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-63 044 356	0	-2 177 633	-60 866 723
Årets resultat	-782 557	-782 557	33 866	-33 866
	<b>-63 826 913</b>	<b>-782 557</b>	<b>-2 143 767</b>	<b>-60 900 589</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>284 191 796</b>	<b>-782 557</b>	<b>0</b>	<b>284 974 353</b>

## 5. Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-782 557
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-63 044 356
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-63 826 913</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar *	-2 747 400
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	493 083
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-66 081 230</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

\* 0,3% av fastighetens taxeringsvärde (55 § i föreningens stadgar)

<b>Resultaträkning</b>		Not 1	
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 2	18 675 026	18 449 729
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 755	300 439
		<b>18 750 781</b>	<b>18 750 168</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 4	-2 591 406	-2 723 123
Driftskostnader	Not 5	-9 240 818	-7 916 089
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 444 171	-1 845 735
Personalkostnader	Not 7	-470 833	-455 877
Avskrivningar	Not 8	-5 090 236	-5 175 461
		<b>-18 837 464</b>	<b>-18 116 285</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-86 683</b>	<b>633 883</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		34 237	49 429
Räntekostnader		-730 111	-717 179
		<b>-695 874</b>	<b>-667 750</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-782 557</b>	<b>-33 866</b>

<b>Balansräkning</b>		Not 1	
<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 9	337 979 108	343 023 365
Maskiner och inventarier	Not 10	63 739	109 718
		<b>338 042 847</b>	<b>343 133 083</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga långfristiga fordringar		85 817	279 236
		<b>85 817</b>	<b>279 236</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>338 128 665</b>	<b>343 412 319</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 510	64 527
Övriga fordringar		345 861	618 532
SBC klientmedel i SBC		18 737 675	14 019 295
		<b>19 103 046</b>	<b>14 702 354</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		112 848	3 960 944
		<b>112 848</b>	<b>3 960 944</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 215 893</b>	<b>18 663 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>357 344 558</b>	<b>362 075 617</b>



<b>Balansräkning</b>		Not 1	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		339 206 000	339 206 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	8 812 709	6 668 942
		<b>348 018 709</b>	<b>345 874 942</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-63 044 356	-60 866 723
Årets resultat		-782 557	-33 866
		<b>-63 826 913</b>	<b>-60 900 589</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>284 191 796</b>	<b>284 974 353</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	42 500 000	64 000 000
		<b>42 500 000</b>	<b>64 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 000 000	9 800 000
Leverantörsskulder		518 630	658 117
Skatteskulder		118 278	84 656
Övriga kortfristiga skulder		476 974	382 639
Uppl. kostnader och förutb. intäkter	Not 14	2 538 880	2 175 852
		<b>30 652 762</b>	<b>13 101 264</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>357 344 558</b>	<b>362 075 617</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

**Värderingsprinciper**

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Byggnader, 100 år</b>	1,0%	1,0%
<b>Förbättringar, 10, 15, 50 år</b>		
Bredband (bygget av datanätet)	10,0%	10,0%
Lägenhetsrenoveringar (innan de upplåts med bostadsrätt)	2,0%	2,0%
Styr- & Reglersystem	10,0%	10,0%
Hissar (renovering inredning)	6,7%	6,7%
Garage (målning)	10,0%	10,0%
VVS (kulventiler, expanderledningar)	10,0%	10,0%
Säkerhetsdörrar	10,0%	10,0%
<b>Markanläggning, 10 år</b>		
Konstgräsmatta	10,0%	10,0%
<b>Maskiner och inventarier, 5 år</b>		
Tvättmaskiner, torktumlare etc. (i tvättstugor)	20,0%	20,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2 ÅRSavgifter och Hyror</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	10 904 097	10 893 987
Hysesintäkter bostäder	1 189 167	1 169 911
Hysesintäkter lokaler momspliktiga	3 630 673	3 578 829
Hysesintäkter lokaler	1 714 454	1 687 312
Hysesintäkter garage	1 219 075	1 107 670
Avgift andrahand	17 560	12 020
	<b>18 675 027</b>	<b>18 449 729</b>

<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerade kostnader	42 649	57 721
Försäkringsersättning	9 739	-
Erhållna bidrag	-	234 250
Övriga intäkter	23 367	8 468
	<b>75 755</b>	<b>300 439</b>

<b>Not 4 FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel gård	374 901	329 809
Snöröjning/sandning	40 343	126 130
Städning, mattor	391 601	387 148
Besiktning/myndighetskontroll	59 444	22 207
Bevakning	8 445	8 085
Förbrukningsmateriel	45 721	55 511
Brandskydd	15 448	19 675
	<b>935 903</b>	<b>948 565</b>
<b>Reparationer</b>		
Lägenheter	37 754	8 797
Gemensamma utrymmen	27 736	18 579
Tvättstuga	138 069	259 288
Sophantering/återvinning	33 495	51 324
Entré/trapphus	66 272	106 898
Lås	8 716	17 990
VVS	161 608	128 716
Värmeanläggning/undercentral	14 300	28 696
Ventilation	149 557	125 585
Elinstallationer	96 080	91 508
Hiss	225 164	249 570
Tak	51 512	0
Fasad/fönster	16 694	5 676
Mark/gård/utemiljö	21 109	9 909
Garage/parkering	0	6 570
Skador/klotter/skadegörelse	18 891	35 140
Vattenskada	95 461	26 679
	<b>1 162 418</b>	<b>1 170 925</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Hyreslägenheter	34 305	56 250
Gemensamma utrymmen	32 875	0
Entré/trapphus	0	101 250
VVS	16 000	0
Garage	95 425	0
Mark/gård/utemiljö	314 478	446 133
	<b>493 083</b>	<b>603 633</b>
<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2 591 406</b>	<b>2 723 123</b>

<b>Not 5 DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	770 084	1 018 630
Värme	1 344 286	1 428 924
Vatten	445 564	354 514
Sophämtning/renhållning	301 683	282 104
Grovsopor	341 549	306 730
	<b>3 203 165</b>	<b>3 390 902</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	446 691	356 496
Självrisk	69 750	0
Tomträttsavgäld	3 985 000	2 645 300
Kabel-TV	319 647	319 544
Bredband	417 031	417 031
	<b>5 238 119</b>	<b>3 738 445</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>799 534</b>	<b>786 742</b>
<b>TOTALT DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>9 240 818</b>	<b>7 916 089</b>

<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tele och datakommunikation	93 934	80 593
Juridiska åtgärder	0	44 437
Revisionsarvode extern revisor	68 750	67 946
Föreningskostnader	32 815	45 906
Förvaltningsarvode	1 171 305	1 153 511
Förvaltningsarvodena övriga	28 199	191 225
Administration	28 159	12 344
Konsultarvode	10 428	239 413
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 580	10 360
	<b>1 444 171</b>	<b>1 845 735</b>

<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och Internrevisor	366 500	366 500
Sociala kostnader	104 333	89 377
	<b>470 833</b>	<b>455 877</b>



<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	4 131 481	4 131 481
Förbättringar	826 518	901 491
Markanläggning	86 260	86 260
Maskiner	0	0
Inventarier	45 978	56 229
	<b>5 090 236</b>	<b>5 175 461</b>

<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	427 167 807	427 167 807
Nyanskaffningar	0	0
	<b>427 167 807</b>	<b>427 167 807</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-84 144 441	-79 025 210
Årets avskrivningar enligt plan	-5 044 259	-5 119 231
	<b>-89 188 700</b>	<b>-84 144 441</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut 337 979 107 343 023 366**

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	337 000 000	337 000 000
Taxeringsvärde mark	578 800 000	578 800 000
	<b>915 800 000</b>	<b>915 800 000</b>

<b>Uppdelning taxeringsvärde</b>		
Bostäder	871 000 000	871 000 000
Lokaler	44 800 000	44 800 000
	<b>915 800 000</b>	<b>915 800 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt

<b>Not 10 MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	685 476	685 476
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
	<b>685 476</b>	<b>685 476</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-575 759	-519 530
Årets avskrivningar enligt plan	-45 978	-56 229
Utrangering/försäljning	0	0
	<b>-621 737</b>	<b>-575 759</b>
<b>Redovisats restvärde vid årets slut</b>	<b>63 739</b>	<b>109 717</b>

<b>Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vid årets början	6 668 942	6 417 166
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	2 747 400	1 963 800
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-603 633	-1 712 024
	<b>8 812 709</b>	<b>6 668 942</b>

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	-	-	9 800 000	Lånet löst
Stadshypotek AB	0,95%	27 000 000	27 000 000	2021-09-01
Stadshypotek AB	0,95%	5 500 000	-	2022-06-01
Stadshypotek AB	1,08%	7 000 000	7 000 000	2022-09-01
Stadshypotek AB	1,10%	15 000 000	15 000 000	2023-06-01
Stadshypotek AB	1,15%	15 000 000	15 000 000	2024-06-01
		<b>69 500 000</b>	<b>73 800 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 000 000	0	
		<b>42 500 000</b>	<b>73 800 000</b>	

Föreningen har en checkräkningskredit hos Handelsbanken på 3 000 000 kronor.  
Vid årets utgång var den outnyttjad.

<b>Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fastighetsinteckningar	173 000 000	173 000 000

<b>Not 14 UPPL KOSTNADER FÖRUTBET INTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ränta	57 860	58 591
Förutbetalda intäkter	2 481 020	2 117 261
	<b>2 538 880</b>	<b>2 175 852</b>

**Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT**

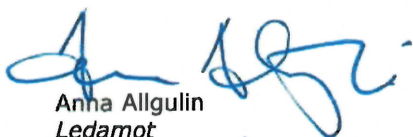
- Byte av garageport.
- Start av odlingsslådor på gården för intresserade medlemmar.
- Upphandling av entreprenör pågår avseende upprustning av gården, avser framför allt området kring basketplan samt lekplats.
- Utredning avseende installation av laddboxar för alla platser i garaget.
- Planering för renovering av återvinningsrummet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

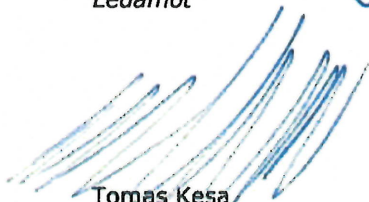
STOCKHOLM den 20/5 2021



Anna Allgulin  
Ledamot



Ingegerd Akselsson Le Douaron  
Ledamot



Tomas Kesa  
Ledamot



Andreas Löfstedt  
Ledamot



Sara Johansson  
Ledamot

Våra revisionsberättelser har lämnats

den 28 / 5 2021

respektive den 28 / 5 2021

Anders Bergman  
Auktoriserad revisor  
Mazars SET Revisionsbyrå



Benny Karlsson  
Föreningsvald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Sven Anders Bergman

Revisor

Serienummer: 19630710xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2021-05-28 13:00:02Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Anna Allgulin

Styrelseledamot

Serienummer: 19610319xxxx

IP: 84.55.xxx.xxx

2021-05-31 08:36:06Z



## Sven Anders Bergman

Revisor

Serienummer: 19630710xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2021-05-31 08:38:04Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>