

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Elefanten

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Nebojsa Gradovcanski	Ordförande
Ulf Per Georg Nyström	Sekreterare
Kane Neman	Ledamot
Anders Camilo Wiking	Ledamot
Karl Thomas Krister Willows	Ledamot

Jan Harald Bertil Fälth	Suppleant
Rolf Stefan Hell Fröding	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Stina Pettersson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

### Valberedning

Mona Udd  
Lars Yllman

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Elefanten 16	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

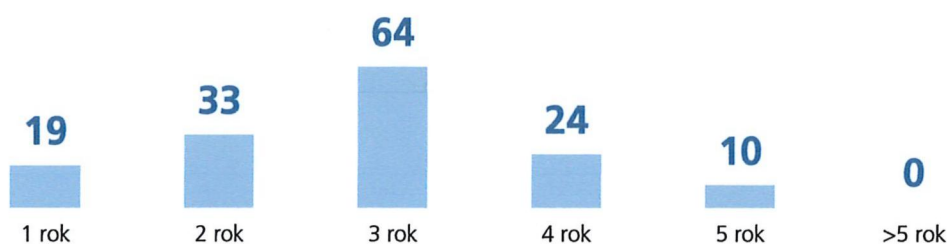
Fastigheten bebyggdes 2003 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 12 619 m<sup>2</sup>, varav 11 981 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 638 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 150 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
H26:L01	62 m <sup>2</sup>	2021-10-31
H26:L02 nedre	57 m <sup>2</sup>	2022-07-31
H26:L02 övre	64 m <sup>2</sup>	2022-02-28
H24:L01	57 m <sup>2</sup>	2023-07-31
K03:L01	197 m <sup>2</sup>	2021-08-31
K05:L01	66 m <sup>2</sup>	2021-08-31
V13:L01	76 m <sup>2</sup>	2021-04-30
V15:L01	62 m <sup>2</sup>	2021-12-26

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2020-10-21.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ommålning av alla bänkar på innergården.	2020
Fastsättning av lösa stenar på innergården.	2020
Utbyte av trasiga nödbelysningsarmaturer	2020
Underhåll av träpartier ovanför entréer på Herkulesgatan 22, 24 och 26 och Vattugatan 13 och 15	2020
Byte till LED belysning i helljuset	2020
Planerat underhåll	År
Renovering/utbyte av branddetektorer för frånluft/tilluft i fläktrummen.	2021
Utbyte av trasiga golvplattor på våningsplanen i alla husen och bättring på fogarna där det saknas.	2021

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Bank	Nordea Bank AB
Brandlarmanläggning	Siemens
Bredband	Bahnhof AB
El	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Trygg-Hansa Försäkrings AB
Hissavtal plattform lyft grovsoprummet	Berco Lyft o Materialhantering AB
Hissavtal trapphissar Vattugatan 13,15	Kalea Lifts AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Klotter och Sanering	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Lås- och nyckelsystem	BBGruppen Bysmeden Lås AB
Lägenhetsförteckning	SBC
Markskötsel	Evergreen International AB
Markskötsel	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Markskötsel	En trädgårdsmästare AB
Nödbelysning	Installations kompaniet
Passagesystem	Schneider Electric Sverige AB
Snöröjning	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Sophämtning plast, glas, papper, metall	Liselotte Lööf AB
Sophämtning hushållsavfall, matavfall	Stockholmsvatten ovh avlopp
Städning	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Städning av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Tak- och Fasadarbeten	Axen Bygg AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Stockholm Service AB
Teknisk förvaltning	Siemens AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värmekabelanläggning	Stockholms Maskincentral AB
Trygghets jour	Securitas AB
Dörrautomatik systemunderhåll	Record AB

### Övrig information

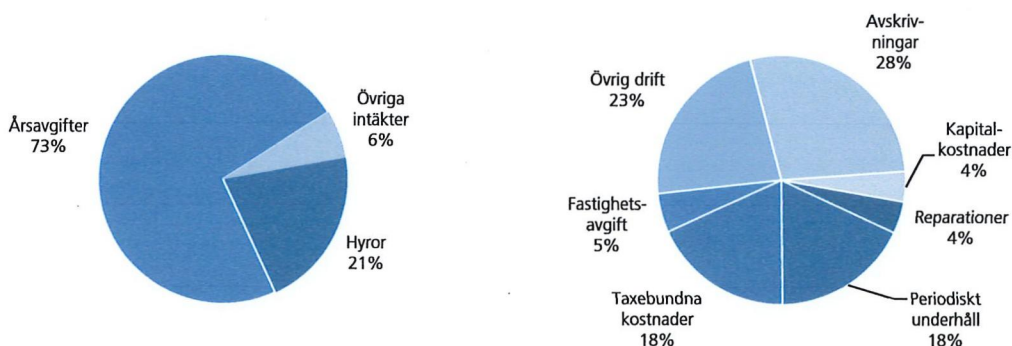
Det skickades 12 informationsbrev till medlemmar.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 012 321</b>	<b>3 161 714</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	10 568 149	10 601 771
Finansiella intäkter	201	345
Minskning kortfristiga fordringar	0	61 468
Ökning av långfristiga skulder	3 300 000	0
	<b>13 868 350</b>	<b>10 663 583</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 085 408	6 857 388
Finansiella kostnader	461 219	428 846
Ökning av kortfristiga fordringar	72 467	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 395 924
Minskning av kortfristiga skulder	251 022	130 818
	<b>8 870 116</b>	<b>9 812 976</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 010 556</b>	<b>4 012 321</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>4 998 234</b>	<b>850 607</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utbyte av 13 trasiga nödbelysningsarmaturer.
- Byte till ledbelysning i hela huset. Sammanlagt byttes 153 ledarmaturer i fastigheten.
- Målning/lackering av träpartier ovanför alla entréer i huset på adresserna Herkulesgatan 22, 24 och 26 och Vattugatan 13 och 15.
- Ommålning av alla bänkar på innergården.
- Lagning av lösa stenar på innergården.
- Installation av dörrautomatik på dörren mot innergården på Klara tvärgränd 5.
- Utbyte av trasig dörrautomatik på dörren mot trapphissen på Vattugatan 13.
- Installation av dörrautomatik på dörrarna på Klara tvärgränd 5 och på rörelsehinder/motala hissen i portiken på Klara tvärgränd 5.
- Installation av dörrautomatik på samtliga dörrar mot innergården på Herkulesgatan 22, 24 och 26 och Vattugatan 13 och 15.
- Avtal med Record om årlig service/underhåll av dörrautomatik för samtliga dörrar.
- Nytt avtal med Kone avseende service på samtliga hissar i fastigheten.
- Nytt fast elavtal med Fortum om leveranser av el till fastigheten.
- Utbyte av alla reservkrafter (batterier) för passering systemet i huset, totalt 24 st.
- Utbyte av filter i alla fläktrum. Sker 2 gånger per år.
- Styrelsen tecknade avtal med Siemens under september avseende Smart infrastrukturprojektet. Första fasen av projektet påbörjades under november med utbyte av alla branddetektorer i hela huset. Installation av branddetektorer omfattar även stora förrådet på Herkulesgatan 26, tvättstugan, datarummet och utrymmet utanför datarummet på Vattugatan 13 där branddetektorer har saknats tidigare. Brandlarm lampa har även installerats på fasaden utanför datarummet på Vattugatan 13.
- 2021 återstår nyinstallation och utbyte av utrustning i alla fläktrum (7 st sammanlagt, varav 6 st servar lägenheten och en på Klara tvärgränd 3 servar lokalen som idag används av restaurang Pong). Arbete kommer att pågå in på nästa år. Troligtvis fram till april 2021.
- För att kunna genomföra projektet har föreningen tagit ett lån på 5.000.000:- sek hos Nordea.
- Styrelsen har förhandlat fram förmånliga villkor för nuvarande lån som förfaller för villkorsändring under juli 2021.
- Reparation av trasiga ventiler som förorsakade vattenskada i källaren på Vattugatan 13.
- Uppstart av omförhandling av nya hyresavtal med Libwok/Pong (Klara tvärgränd 5 och Klara tvärgränd 3).
- Nytt hyresavtal har förhandlats fram med Cross Messangers AB på Herkulesgatan 24 som började gälla från och med 1 augusti 2020.
- Två extra tvättillfällen av soprummen på Vattugatan 13 och 15, Herkulesgatan 22, 24 och 26 genomfördes under året.
- Utbyte av trasig köksfläkt i fläktrummet som ombesörjer restaurangen på Klara tvärgränd 3.
- Renovering av avrinning ovanför elskåp i restaurangen på Klara tvärgränd 3 för att möjliggöra enklare rensning av ventilationsrör.
- Med anledning av den pågående pandemin har föreningen lämnat 50% hyresrabatt till 3 lokaler/2 hyresgäster under Q2 där föreningen stod för 25% av bashyran och Länsstyrelsen för resterande 25%.
- Föreningen har ansökt om ersättning för Länsstyrelsens del av hyresrabatten vilket har beviljats och betalats ut till föreningens klientmedelskonto hos Nordea.
- En av dessa hyresgäster fick ytterligare 25% hyresrabatt för augusti och september som finansierades helt av föreningen.
- Styrelsen har förhandlat fram ett nytt avtal för källsortering av sopor med LL bolagen. Det nya avtalet gäller från och med 1 september och innebär att om källsorteringen sker enligt avtalet kommer föreningen att kunna sänka sina kostnader för sophantering. Även den obligatoriska avfallshantering startade den 1 september (Stockholm stad kommer att införa obligatorisk hantering av matavfall i Stockholm i snar framtid).
- En ny övervakningskamera har installerats i soprummet på Klara tvärgränd 5.
- Installation av brandsläckare i tvättstugan och alla entréer från innergården på Herkulesgatan 26 och 24, Vattugatan 13 och 15, Klara tvärgränd 5-portiken samt en som delas mellan Herkulesgatan 22 och Klara tvärgränd 3.
- Uppsättning av 7 st extra anslagstavlor i alla husets entréer.
- Vidareutveckling av hemsidan för att underlätta för medlemmar att på ett enkelt sätt digitalt ta del av information från styrelsen samt om driftstörningar.
- Flytt av 2 elefantstatyer på gården till undanskymd plats enligt motion från en medlem för att undvika möjlig skada för lekande barn.
- Installation av ny fönsterlist utanför sushirestaurangen efter skadegörelse.
- Installation av tröskellister på alla entréer där betongen hade skadats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 150 st  
Överlåtelse under året: 13 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 221  
Tillkommande medlemmar: 16  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 219

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	643	643	643	642
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 455	3 219	2 273	3 245
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 482	5 207	5 407	5 481
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	35	34	29
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	91	94	90
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	26	28	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	34	17	12
Soliditet (%)	86	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 297	-3	242	337
Nettoomsättning (tkr)	10 333	10 492	9 937	10 747

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 981 m<sup>2</sup> bostäder och 638 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	405 122 000	0	0	405 122 000
Fond för yttre underhåll	3 127 534	672 000	-1 115 878	3 571 412
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>408 249 534</b>	<b>672 000</b>	<b>-1 115 878</b>	<b>408 693 412</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 134 848	-672 000	1 113 120	3 693 729
Årets resultat	-1 296 917	-1 296 917	2 758	-2 758
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>2 837 931</b>	<b>-1 968 917</b>	<b>1 115 878</b>	<b>3 690 970</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>411 087 465</b>	<b>-1 296 917</b>	<b>0</b>	<b>412 384 382</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 296 917
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 806 848
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>2 837 931</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

2 117 171
<b>4 955 102</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 333 303	10 492 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	234 847	109 566
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 568 149</b>	<b>10 601 771</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 330 487	-6 222 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 942	-326 246
Personalkostnader	Not 6	-370 980	-308 146
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 318 640	-3 318 640
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 404 048</b>	<b>-10 176 028</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-835 899</b>	<b>425 743</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		201	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 219	-428 846
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-461 018</b>	<b>-428 501</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 296 917</b>	<b>-2 758</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 296 917</b>	<b>-2 758</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	469 420 127	472 738 767
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>469 420 127</b>	<b>472 738 767</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>469 420 127</b>	<b>472 738 767</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		139 954	27 180
Övriga fordringar	Not 10	96 274	711 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	101 226	191 415
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>337 455</b>	<b>930 014</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Nordea transaktionskonto		9 010 556	3 347 294
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 010 556</b>	<b>3 347 294</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 348 010</b>	<b>4 277 309</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>478 768 137</b>	<b>477 016 076</b>

## Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		405 122 000	405 122 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 127 534	3 571 412
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>408 249 534</b>	<b>408 693 412</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 134 848	3 693 729
Årets resultat		-1 296 917	-2 758
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 837 931</b>	<b>3 690 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>411 087 465</b>	<b>412 384 382</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 13	0	0
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 000 000	60 685 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>60 685 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	60 685 000	1 700 000
Leverantörsskulder		355 656	544 124
Skatteskulder		135 678	87 096
Övriga skulder		616 403	597 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	887 935	1 018 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 680 672</b>	<b>3 946 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>478 768 137</b>	<b>477 016 076</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	7 702 116	7 702 116
Hyror lokaler momspliktiga	2 204 450	2 053 426
Bredbandsintäkter	119 400	219 181
Hysesrabatt	-142 597	0
Vatten-/värmeintäkter	64 809	133 982
Värmeintäkter	302 148	320 741
Serviceavgifter	63 989	48 735
Avgift andrahandsuthyrning	18 920	13 950
Öresutjämning	67	73
	<b>10 333 303</b>	<b>10 492 205</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	56 229	0
Försäkringsersättning	101 686	0
Övriga intäkter	76 932	109 566
	<b>234 847</b>	<b>109 566</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	208 681	202 914
	Fastighetskötsel beställning	17 760	44 471
	Fastighetskötsel gård entreprenad	41 721	0
	Fastighetskötsel gård beställning	25 271	53 638
	Snöröjning/sandning	3 382	15 258
	Städning entreprenad	500 071	486 835
	Mattvätt/Hyrmattor	72 305	70 877
	Sotning	2 472	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 545
	Hissbesiktning	2 297	12 318
	Bevakning	189	189
	Garage/parkering	0	554
	Sophantering	64 011	60 328
	Gård	0	1 829
	Serviceavtal	574 899	535 537
	Förbrukningsmateriel	2 459	26 599
	Teleport/hissanläggning	14 635	2 526
	Störningsjour och larm	14 964	12 258
	Brandskydd	17 289	20 828
		<b>1 562 408</b>	<b>1 565 504</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	9 962
	Lokaler	19 231	6 003
	Gemensamma utrymmen	0	2 919
	Tvättstuga	2 945	13 749
	Entré/trapphus	71 789	15 947
	Lås	4 327	3 813
	VVS	54 628	25 702
	Värmeanläggning/undercentral	0	32 412
	Ventilation	76 349	1 839
	Elinstallationer	78 393	32 420
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	59 770
	Bredband	4 875	0
	Hiss	45 321	-7 410
	Tak	5 117	49 049
	Balkonger/altaner	0	82 905
	Mark/gård/utemiljö	2 959	7 441
	Skador/klotter/skadegörelse	5 333	9 136
	Vattenskada	120 724	9 639
		<b>491 991</b>	<b>355 297</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hyreslägenheter	6 567	0
	Tvättstuga	0	24 563
	Entré/trapphus	91 378	911 734
	Ventilation	1 735 001	154 042
	Elinstallationer	172 737	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	111 488	0
	Balkonger/altaner	0	25 540
		<b>2 117 171</b>	<b>1 115 879</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	365 324	437 742
	Värme	1 049 401	1 148 845
	Vatten	384 915	329 521
	Sophämtning/renhållning	384 109	328 042
		<b>2 183 748</b>	<b>2 244 150</b>



<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	179 997	156 275
	Kabel-TV	74 875	73 294
	Bredband	115 947	116 046
		<b>370 819</b>	<b>345 616</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>604 350</b>	<b>596 550</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 330 487</b>	<b>6 222 996</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	73 118	64 005
	Juridiska åtgärder	47 033	0
	Inkassering avgift/hyra	4 924	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	27 005
	Föreningskostnader	14 128	20 096
	Styrelseomkostnader	5 762	12 180
	Förvaltningsarvode	150 850	148 511
	Administration	23 757	27 164
	Korttidsinventarier	3 239	0
	Konsultarvode	26 986	20 057
	Föreningsavgifter	6 645	5 103
		<b>383 942</b>	<b>326 246</b>
<b>Not 6</b>	<b>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	309 000	253 500
	Sociala kostnader	61 980	54 646
		<b>370 980</b>	<b>308 146</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	3 318 640	3 318 640
		<b>3 318 640</b>	<b>3 318 640</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	498 520 024	498 520 024
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>498 520 024</b>	<b>498 520 024</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-25 781 257	-22 462 616
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 318 640	-3 318 640
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-29 099 897</b>	<b>-25 781 257</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>469 420 127</b>	<b>472 738 767</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	166 656 000	166 656 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	260 000 000	260 000 000
	Taxeringsvärde mark	334 000 000	334 000 000
		<b>594 000 000</b>	<b>594 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	555 000 000	555 000 000
	Lokaler	39 000 000	39 000 000
		<b>594 000 000</b>	<b>594 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 771 392	1 771 392
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 771 392</b>	<b>1 771 392</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 771 392	-1 771 392
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 771 392</b>	<b>-1 771 392</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	41 145	1
	Klientmedel hos SBC	0	665 027
	Fordringar	28 208	17 845
	Fordringar kreditfakturor	26 921	28 546
		<b>96 274</b>	<b>711 419</b>

<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Serviceavtal	0	3 449
	Vatten och värmeintäkter	101 226	187 966
		<b>101 226</b>	<b>191 415</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 571 412	3 157 469
	Reservering enligt stadgar	672 000	672 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 115 878	-258 057
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 127 534</b>	<b>3 571 412</b>

<b>Not 13</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	5 000 000	5 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,751 %	0	0

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,740 %	21 800 000	23 500 000	2021-07-21
	Nordea	0,740 %	20 845 000	20 845 000	2021-07-21
	Nordea	0,740 %	18 040 000	18 040 000	2021-07-21
	Nordea	0,750 %	5 000 000	0	2025-10-26
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>65 685 000</b>	<b>62 385 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 685 000	-1 700 000	
			<b>5 000 000</b>	<b>60 685 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 185 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	96 000 000	96 000 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÅKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	100 327	96 177
	Avgifter och hyror	759 557	890 607
	Reparationer	0	3 571
	Avgifter och hyror (konvertering)	28 051	28 051
		<b>887 935</b>	<b>1 018 406</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Fortsättning med arbeten i projektet Smart infrastruktur med Siemens. Utbyte och ny installation av värmepumpar och kylaggregat i alla fläktrum.
- Lagning av trasiga golvplattor på alla våningsplanen i hela huset. Samtidigt utfyllnad av fogmassa där det saknas.
- Renovering/utbyte av branddetektorer för tilluft/frånluft i fläktrummen.
- OVK kontrollbesiktning.
- Energideklaration besiktning efter projektet Smart infrastruktur.
- Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

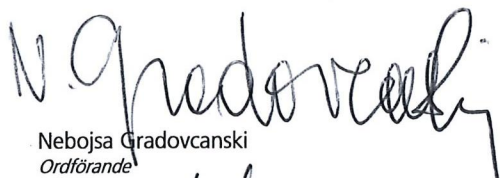


---

## Styrelsens underskrifter

---

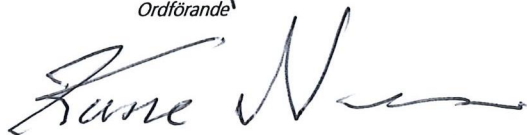
STOCKHOLM den 7 / 4 2021



Nebojsa Gradovcanski  
*Ordförande*



Ulf Per Georg Nyström  
*Sekreterare*




Kane Neman  
*Ledamot*



Anders Camilo Wiking  
*Ledamot*

Karl Thomas Krister Willows  
*Ledamot*



Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2021



Stina Pettersson  
*Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Elefanten, org. nr 769606-9447

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Elefanten för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Elefanten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsräntor.

Stockholm den 18 maj 2021

KPMG AB



Stina Pettersson

Auktoriserad revisor