

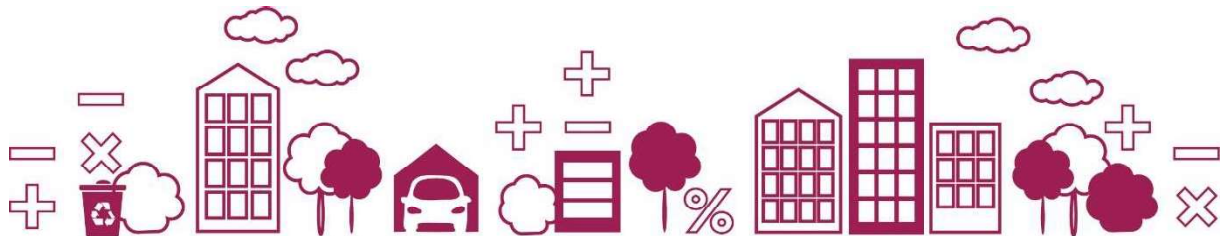
# ÅRSREDOVISNING

## Brf Gumshornet

716418-1856

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





## Innehållsförteckning;

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen..... | 2     |
| Förvaltningsberättelse.....    | 3-7   |
| Resultaträkning.....           | 8     |
| Balansräkning.....             | 9-10  |
| Kassaflödesanalys.....         | 11    |
| Noter.....                     | 12-18 |
| Underskrifter.....             | 19    |

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades den 29 augusti 1983. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-19.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Harpan 52 i Stockholms kommun. På föreningens mark har 1930 uppförts sju flerfamiljshus med adress Gumshornsgatan 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 17 och Narvavägen 25. Föreningen förvärvade fastigheten 1985.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 12 153 kvm. Lokalareal: 1 215 kvm. Markarealen är 5 785 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

|                  |       |
|------------------|-------|
| 1 rum och kokvrå | 73 st |
| 1 rum och kök    | 38 st |
| 2 rum och kök    | 40 st |
| 3 rum och kök    | 12 st |
| 4 rum och kök    | 15 st |
| 5 rum och kök    | 12 st |
| 6 rum och kök    | 6 st  |
| 8 rum och kök    | 1 st  |
| 12 rum och kök   | 1 st  |

**Totalt**                    **198 st**

#### Garage

Föreningen har i eget garage under husen tillgång till 111 garageplatser. Merparten av garageplatserna är upplåtna och ingår i bostadsrätten till lägenheten. Övriga garageplatser hyrs ut.



## Lokaler

| <b>Verksamhet</b> | <b>Yta kvm</b>   | <b>Löptid t.o.m.</b> |
|-------------------|------------------|----------------------|
| Kontor            | 260              | 2023-01-31           |
| Kontor            | 125              | 2023-02-28           |
| Lager             | 38               | 2024-04-30           |
| Kontor            | 205              | 2023-06-30           |
| Kontor            | 235              | 2023-06-30           |
| Frisör            | 128              | 2021-09-30           |
| Förskola          | 54               | 2023-12-31           |
| Kontor            | 31               | 2021-12-31           |
| Lager             | 24               | 2021-08-31           |
| Lager             | 15               | 2021-09-30           |
| Kontor            | 100              | 2021-09-30           |
| <b>Totalt</b>     | <b>1 215 kvm</b> |                      |

## Fastighetens tekniska status

Planerat underhåll följer av styrelsen upprättad underhållsplan som uppdateras årligen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Större arbeten som ligger i pipeline för 2021 är åtgärder med anledning av OVK-besiktningen, översyn av belysning i allmänna utrymmen, slutförande av fönsterrenoveringen, utvärdering av nytt passersystem samt genomförande av planerat underhåll av några hiss.

Inom några år kommer vi att renovera golv och pelare i garaget samt renovera några terrasser.

## Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB har sedan 1 juni 2019 biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning. Lagstadgat lägenhetsregister med uppdatering av överlåtelse och pantsättning samt lagstadgat medlemsregister förs löpande genom förvaltarens försorg.

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare som bistått styrelsen med skötsel och drift av fastigheten. Då den anställde fastighetsskötaren avslutat sin anställning under november månad har föreningen tecknat avtal med Cura förvaltning att sköta fastighetsförvaltningen framöver.

Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, trappstädning, kabel-tv, sopsortering, hiss, ventilation/värme etc.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 268 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 262 st. Under året har det skett 21 överlåtelse. Föregående år var det 15 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 476 kr.



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-06-09 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Anders Läck       | Styrelseordförande |
| Lena Ramberg      | Sekreterare        |
| Björn C Andersson | Ledamot            |
| Maria Håkanson    | Ledamot            |
| Björn Pettersson  | Ledamot            |
| Johanna Strand    | Ledamot            |

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Olof Carlsson, auktoriserad revisor | Ordinarie revisor      |
| Staffan Åkerfeldt                   | Förtroendevald revisor |

### Valberedning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Christina Hagman-Odlander | Sammanställande |
| Henrik Loctander          |                 |
| Ingela Rinaldo            |                 |

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under verksamhetsåret har följande större underhållsarbeten utförts:

Fönsterreoveringen är slutförd förutom i en lägenhet som beslutats om att utföra när medlemmen avflyttat 2021.

En ny maskinpark har installerats i tvättstugorna.

Förrådsinventering har gjorts och förrådet vid Gumshornsgatan 12 har renoverats.

Ett yttertak har renoverats efter läckage på Gumshornsgatan 9.

OVK besiktningar har genomförts. Vissa åtgärder med anledning av detta kommer att genomföras framöver.

Sprinklersystemet i garaget har renoverats.

Renoveringen av trappan vid ingången till Gumshornsgatan 9 har slutförts.



### Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott beroende på att föreningen tillämpar rak avskrivning. En fortsatt god ekonomi är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan.

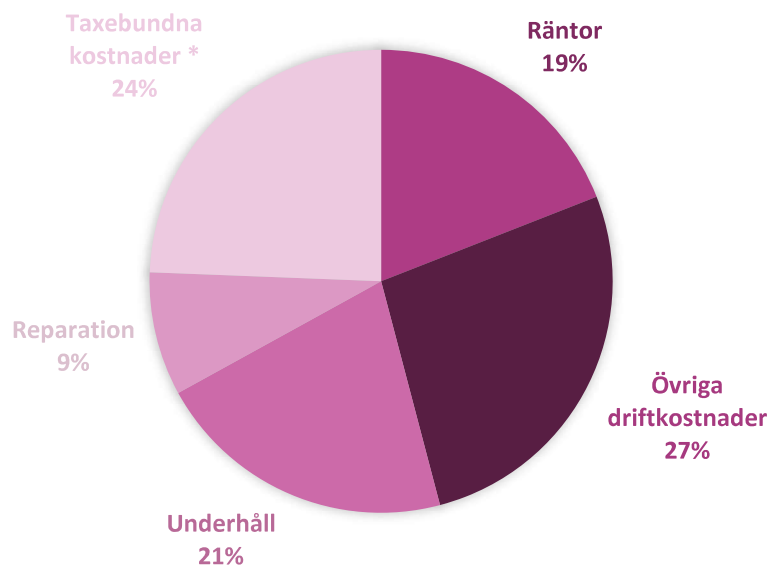
I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder och amortering på lån.

### Årsavgifter

Under 2021 kommer styrelsen att göra en bedömning om årsavgiftens storlek på grund av att flera större underhållsprojekt måste genomföras under åren därefter.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Flerårsöversikt

|  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA                  | 576    | 551    | 551    | 501    | 501    |
| Hysesintäkter/kvm lokal                              | 1 950  | 2 058  | 2 303  | 1 732  | 1 742  |
| Driftkostnader, kr/kvm totalt                        | 360    | 521    | 566    | 499    | 487    |
| Fastighetsel inkl. el för bergvärme<br>kr/kvm totalt | 67     | 81     | 87     | 86     | 69     |
| Fjärrvärme, kr/kvm totalt                            | 58     | 55     | 78     | 37     | 27     |
| Vatten, kr/kvm totalt                                | 23     | 15     | 21     | 19     | 19     |
| Räntekostnader, kr/kvm BOA                           | 141    | 168    | 177    | 198    | 161    |
| Låneskuld, kr/kvm BOA                                | 6 484  | 6 487  | 6 405  | 6 157  | 5 664  |
| Nettoomsättning, tkr                                 | 10 055 | 9 744  | 9 612  | 9 015  | 11 784 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr               | -837   | -1 834 | -1 428 | -1 957 | -656   |

\*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

## Förändringar i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i>              | <i>Insatser, upp-<br/>låtelseavgifter</i> | <i>Uppskriv-<br/>ningsfond</i> | <i>Fond för yttre<br/>underhåll</i> | <i>Ansamlad<br/>Förlust</i> |
|---|---|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Belopp vid årets början                 | 56 823 366                                | 37 990 065                     | 6 943 399                           | -14 146 031                 |
| Avsättning till yttre<br>underhållsfond |   |                                | 1 091 094                           | -1 091 094                  |
| Uttag från yttre underhållsfond         |   |                                | -1 417 683                          | 1 417 683                   |
| Årets resultat                          |   |                                |                                     | -837 054                    |
| <b>Belopp vid årets slut</b>            | <b>56 823 366</b>                         | <b>37 990 065</b>              | <b>6 616 810</b>                    | <b>-14 656 496</b>          |

## Resultatdisposition

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| Balanserat resultat                                   | -13 819 442        |
| Årets resultat  | -837 054           |
| <b>Totalt</b>   | <b>-14 656 496</b> |
| disponeras för  |                    |
| avsättning till fond för yttre underhållsfond         | 1 091 094          |
| uttag från fond för yttre underhåll                   | -1 902 237         |
| balanseras i ny räkning                               | -13 845 353        |
| <b>Summa</b>  | <b>-14 656 496</b> |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                    | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                       | 2          | 10 055 230                        | 9 744 249                         |
| Övriga rörelseintäkter                                | 3          | 150 584                           | 315 849                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                          |            | <b>10 205 814</b>                 | <b>10 060 098</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                               |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader  | 4          | -4 814 448                        | -5 474 013                        |
| Underhållskostnader                                   | 5          | -1 902 237                        | -1 780 385                        |
| Övriga externa kostnader                              | 6          | -581 573                          | -1 151 113                        |
| Personalkostnader                                     | 7          | -653 345                          | -449 664                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar     | 8          | -2 786 699                        | -2 447 445                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                         |            | <b>-10 738 302</b>                | <b>-11 302 620</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                |            | <b>-532 488</b>                   | <b>-1 242 522</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>               |            |                                   |                                   |
| Resultat från andra finansiella anläggningstillgångar | 9          | 1 354 033                         | 1 233 324                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter      | 10         | 58 650                            | 216 281                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter            |            | -1 717 249                        | -2 041 420                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |            | <b>-837 054</b>                   | <b>-1 834 337</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                            |            | <b>-837 054</b>                   | <b>-1 834 337</b>                 |
| <b>Skatt</b>  |            | <b>0</b>                          | <b>0</b>                          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |            | <b>-837 054</b>                   | <b>-1 834 337</b>                 |





## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 11         | 145 160 095        | 147 751 529        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar        | 12         | -                  | 195 265            |
| <b>Summa byggnader och mark</b>                 |            | <b>145 160 095</b> | <b>147 946 794</b> |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                   | 13         | 18 737 004         | 18 737 004         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>18 737 004</b>  | <b>18 737 004</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>163 897 099</b> | <b>166 683 798</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                  |            | 272 530            | 328 680            |
| Skattefordringar                                |            | 11 211             | 69 884             |
| Övriga fordringar                               |            | 129 446            | 84 672             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 14         | 218 241            | 179 917            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>631 428</b>     | <b>663 153</b>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    |            | <b>4 407 291</b>   | <b>3 160 904</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>5 038 719</b>   | <b>3 824 057</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>168 935 818</b> | <b>170 507 855</b> |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i>  | <i>2019-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                      |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>               |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                 |            | 36 542 047         | 36 542 047         |
| Uppskrivningsfond                               |            | 37 990 065         | 37 990 065         |
| Upplåtelseavgifter                              |            | 20 281 319         | 20 281 319         |
| Fond för yttre underhåll                        |            | 6 616 810          | 6 943 399          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |            | <b>101 430 241</b> | <b>101 756 830</b> |
| <b><i>Ansamlad förlust</i></b>                  |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                             |            | -13 819 442        | -12 311 694        |
| Årets resultat                                  |            | -837 054           | -1 834 337         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                   |            | <b>-14 656 496</b> | <b>-14 146 031</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |            | <b>86 773 745</b>  | <b>87 610 799</b>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>              |            |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 15,18      | 43 000 000         | 43 000 000         |
| Övriga långfristiga skulder                     |            | 181 167            | 181 167            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |            | <b>43 181 167</b>  | <b>43 181 167</b>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>              |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 16,18      | 35 797 793         | 35 849 043         |
| Förskott från kunder                            |            | 11 093             | 42 232             |
| Leverantörsskulder                              |            | 678 255            | 734 908            |
| Övriga kortfristiga skulder                     |            | 307 910            | 253 589            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 17         | 2 185 855          | 2 836 117          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>38 980 906</b>  | <b>39 715 889</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |            | <b>168 935 818</b> | <b>170 507 855</b> |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster  | -837 054                          | -1 834 337                        |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m                      | 2 786 699                         | 2 447 445                         |
|  | <b>1 949 645</b>                  | <b>613 108</b>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>1 949 645</b>                  | <b>613 108</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar   | 31 725                            | -390 301                          |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | -683 733                          | 550 878                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 297 637</b>                  | <b>773 685</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar  | -                                 | -1 587 172                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>-</b>                          | <b>-1 587 172</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Upptagna lån   | -                                 | 1 000 000                         |
| Amortering av lån  | -51 250                           | -                                 |
| Depositioner   | -                                 | 109 167                           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-51 250</b>                    | <b>1 109 167</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>1 246 387</b>                  | <b>295 680</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>3 160 904</b>                  | <b>2 865 224</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>4 407 291</b>                  | <b>3 160 904</b>                  |



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

#### Avskrivningar

Kvarvarande ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponent har bedömts vara 68 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

|   |        |
|---|--------|
| Byggnad, stomme                           | 1,0 %  |
| Stammar, värme ( bytt till Bergvärmepump) | 2,0 %  |
| El  | 2,5 %  |
| Tak                                       | 2,5 %  |
| Hissar                                    | 4,0 %  |
| Ventilation                               | 4,0 %  |
| Fasad och balkong                         | 2,0 %  |
| Terrasser                                 | 2,0 %  |
| Fönster                                   | 10,0 % |
| Garage                                    | 5,0 %  |
| Bergvärmepump                             | 3,3 %  |

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.



### Fond för yttre underhåll

Avsättning 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 kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkning i årets resultat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

### Inkomst- och fastighetsskatt

#### Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

### Not 2 Nettoomsättning

|   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                               | 7 002 300                 | 6 698 178                 |
| Hyror                                     | 3 052 930                 | 3 038 316                 |
| Administrationsavgift andrahandsuthyrning | -                         | 7 755                     |
| <b>Summa</b>                              | <b>10 055 230</b>         | <b>9 744 249</b>          |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Izettle                      | 22 763                    | 21 248                    |
| Pantnoteringar, överlåtelser | 21 239                    | 13 025                    |
| Övriga intäkter              | 106 582                   | 281 576                   |
| <b>Summa</b>                 | <b>150 584</b>            | <b>315 849</b>            |



## Not 4 Driftkostnader

|                                   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård   | 621 442                   | 930 286                   |
| Snöröjning                        | 20 266                    | 95 366                    |
| Hisskostnader                     | 57 762                    | 21 271                    |
| Reparationer                      | 777 472                   | 831 112                   |
| El                                | 892 227                   | 1 080 373                 |
| Uppvärmning                       | 772 843                   | 742 629                   |
| Vatten                            | 301 936                   | 206 260                   |
| Sophämtning                       | 231 041                   | 198 360                   |
| Fastighetsförsäkring              | 83 404                    | 67 725                    |
| Självrisker och försäkringsskador | 66 330                    | -                         |
| Kabel-TV, Bredband                | 342 724                   | 366 148                   |
| Teknisk förvaltning               | -                         | 192 433                   |
| Fastighetskatt/-avgift            | 570 942                   | 560 646                   |
| Övrigt                            | 76 059                    | 181 404                   |
| <b>Summa</b>                      | <b>4 814 448</b>          | <b>5 474 013</b>          |

## Not 5 Underhållskostnader

|                     | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| OVK                 | 260 718                   | 439 116                   |
| Källarutrymmen      | 311 839                   | 375 296                   |
| Trapphus och dörrar | 104 916                   | 279 773                   |
| Tvättstuga          | 698 564                   | -                         |
| Värmeanläggning     | -                         | 362 702                   |
| Ventilation         | 216 693                   | -                         |
| Fasader             | 248 380                   | -                         |
| Sprinkler           | -                         | 77 500                    |
| Övrigt underhåll    | 61 127                    | 245 998                   |
| <b>Summa</b>        | <b>1 902 237</b>          | <b>1 780 385</b>          |

## Not 6 Övriga externa kostnader

|                                 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Extern revision                 | 84 745                    | 47 474                    |
| Föreningsgemensamma aktiviteter | 11 962                    | 17 547                    |
| Förvaltningskostnader           | 204 790                   | 541 881                   |
| Konsultarvoden                  | 148 263                   | 132 665                   |
| Övriga förvaltningskostnader    | 131 813                   | 411 546                   |
| <b>Summa</b>                    | <b>581 573</b>            | <b>1 151 113</b>          |



## Not 7 Anställda och personalkostnader

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löner till anställda         | 343 354                   | 290 177                   |
| Förändring semesterlöneskuld | -24 723                   | -                         |
| Pensionsförsäkring           | 12 055                    | -                         |
| Styrelsearvoden              | 187 600                   | -                         |
| Sociala avgifter             | 131 988                   | 101 624                   |
| Övriga personalkostnader     | 3 071                     | 57 863                    |
| <b>Summa</b>                 | <b>653 345</b>            | <b>449 664</b>            |

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark                      | 2 786 699                 | 2 432 425                 |
| Inventarier, verktyg och installationer | -                         | 15 020                    |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 786 699</b>          | <b>2 447 445</b>          |

## Not 9 Resultat från andra finansiella anläggningstillgångar

|                              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Utdelning från Brandkontoret | 1 354 033                 | 1 233 324                 |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 354 033</b>          | <b>1 233 324</b>          |

## Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|   | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, efterbevakning av hyresfordran | 58 650                    | 215 000                   |
| Ränteintäkter, övriga                         | -                         | 1 281                     |
| <b>Summa</b>                                  | <b>58 650</b>             | <b>216 281</b>            |



## Not 11 Byggnader och mark

|  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                      | 192 945 997        | 182 928 189        |
| -Investering                           | -                  | 1 587 172          |
| -Omklassificering                      | 225 305            | 8 430 636          |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>193 171 302</b> | <b>192 945 997</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |                    |                    |
| -Vid årets början                      | -45 194 468        | -42 762 043        |
| -Årets avskrivning                     | -2 786 699         | -2 432 425         |
| -Omklassificering                      | -30 040            | -                  |
| Vid årets slut                         | -48 011 207        | -45 194 468        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>145 160 095</b> | <b>147 751 529</b> |
| <b>Varav mark</b>                      | 16 784 860         | 16 784 860         |
| <i>Taxeringsvärde</i>                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader               | 152 400 000        | 152 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 341 400 000        | 341 400 000        |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>            | <b>493 800 000</b> | <b>493 800 000</b> |

## Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

|  | 2020-12-31 | 2019-12-31     |
|--|------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |            |                |
| -Vid årets början                      | 225 305    | 225 305        |
| -Omklassificering                      | -225 305   | -              |
| <b>Vid årets slut</b>                  | <b>-</b>   | <b>225 305</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i>      |            |                |
| -Vid årets början                      | -30 040    | -15 020        |
| -Omklassificeringar                    | 30 040     | -              |
| -Årets avskrivning enligt plan         | -          | -15 020        |
| Vid årets slut                         | -          | -30 040        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>-</b>   | <b>195 265</b> |

Säkerhetsintegrering av låssystem är oklassificerad till Byggnader och mark.

## Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

|  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Allframtidförsäkring, Brandkontoret    | 18 737 004        | 18 737 004        |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>18 737 004</b> | <b>18 737 004</b> |





## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Bredband                               | 85 463         | 85 136         |
| Ekonomisk förvaltning                  | 46 248         | 47 094         |
| Fastighetsförsäkring                   | 49 259         | 34 145         |
| Underhåll värmeanläggning              | 13 396         | 13 542         |
| Övriga förutbetalda kostnader          | 23 875         | -              |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>218 241</b> | <b>179 917</b> |

## Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

|                               | Ränta  | Förfallodag | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank                      | 3,86 % | 2022-11-25  | 2 500 000         | 2 500 000         |
| Swedbank                      | 2,81 % | 2025-04-25  | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Swedbank                      | 3,85 % | 2022-12-20  | 4 500 000         | 4 500 000         |
| Swedbank                      | 4,22 % | 2023-09-27  | 4 000 000         | 4 000 000         |
| Swedbank                      | 2,69 % | 2024-04-25  | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Swedbank                      | 2,30 % | 2024-10-25  | 4 000 000         | 4 000 000         |
| Swedbank                      | 2,40 % | 2025-10-24  | 4 000 000         | 4 000 000         |
| Swedbank                      | 2,08 % | 2023-12-21  | 4 000 000         | 4 000 000         |
| Swedbank                      | 2,62 % | 2026-12-22  | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Swedbank                      | 2,52 % | 2026-01-23  | 6 000 000         | 6 000 000         |
| <b>Summa långfristiga lån</b> |        |             | <b>43 000 000</b> | <b>43 000 000</b> |

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

## Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

|                               | Ränta  | Förfallodag | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank                      | 0,65 % | rörligt     | 2 000 000         | 2 000 000         |
| Swedbank                      | 0,66 % | rörligt     | 6 000 000         | 6 000 000         |
| Swedbank                      | 4,05 % | 2021-06-24  | 3 849 043         | 3 849 043         |
| Swedbank                      | 1,59 % | 2021-12-22  | 4 000 000         | 4 000 000         |
| Stadshypotek                  | 0,55 % | 2021-01-25  | 6 500 000         | 6 500 000         |
| Stadshypotek                  | 0,60 % | 2021-06-28  | 6 965 000         | 7 000 000         |
| Stadshypotek                  | 0,55 % | 2021-09-28  | 6 483 750         | 6 500 000         |
| <b>Summa kortfristiga lån</b> |        |             | <b>35 797 793</b> | <b>35 849 043</b> |

Av föreningens lån förfaller 35 797 793 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.



## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader                         | 167 054          | 231 762          |
| Förskottsaviserade avgifter & hyror    | 1 737 223        | 1 797 444        |
| Fjärrvärme                             | 65 587           | 59 456           |
| El                                     | 55 806           | 70 288           |
| Vatten                                 | 45 759           | -                |
| Revision                               | 45 000           | 30 000           |
| Trapphusrenovering                     | -                | 185 048          |
| Styrutrustning                         | -                | 362 702          |
| Avfallshantering                       | 14 239           | -                |
| Återvinning                            | -                | 9 998            |
| Personalkostnader                      | 15 812           | 44 729           |
| Övriga upplupna kostnader              | 39 375           | 44 690           |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>2 185 855</b> | <b>2 836 117</b> |

## Not 13 Ställda säkerheter för skulder

|                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 79 850 000        | 79 850 000        |
|                        | <b>79 850 000</b> | <b>79 850 000</b> |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Stockholm-

Anders Läck  
Styrelseordförande

Lena Ramberg

Björn C Andersson

Maria Håkanson

Björn Pettersson

Johanna Strand

Våra revisionsberättelser har lämnats -

Olof Carlsson  
Auktoriserad revisor

Staffan Åkerfeldt  
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."

## JOHANNA STRAND

Styrelseledamot

Serienummer: 19720509xxxx

IP: 94.66.xxx.xxx

2021-04-26 11:22:15Z



## ANDERS LÄCK

Styrelseledamot

Serienummer: 19450208xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2021-04-26 12:21:03Z



## Maria Ingrid Håkanson

Styrelseledamot

Serienummer: 19631115xxxx

IP: 194.237.xxx.xxx

2021-04-26 14:33:17Z



## Björn Carl Håkan Andersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19460915xxxx

IP: 195.210.xxx.xxx

2021-04-26 18:27:46Z



## Lena Ramberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19690730xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-04-27 06:46:06Z



## Björn Olof Fredrik Pettersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19580718xxxx

IP: 2.70.xxx.xxx

2021-04-27 18:08:09Z



## STAFFAN ÅKERFELDT

Revisor

Serienummer: 19470306xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2021-04-28 07:33:26Z



## Erik Olof Carlsson

Revisor

Serienummer: 19920421xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2021-04-28 08:59:12Z



Penneo dokumentnyckel: 4CE6F-VY5XM-B4YJ3-WJIM45-EB51T-21ET6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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> 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>